



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tändstickan i Jönköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping

Org. nr. 716403-4980

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1990-1991 på fastigheten Peru 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Åsenvägen 2, 4, 6, 8, 10 A och B.

Föreningen äger ett kvartershus "Villa Torp"; här hyr Föräldrakooperativet Igelkotten lokaler för sin förskoleverksamhet. Föreningen äger även förrådsbyggnader, servicebyggnader samt carportlängor.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|-----------------------|-------------|---------------|--------|-----------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 34 st | 2 rok | 2 350 m ² |
| | | 58 st | 3 rok | 5 054 m ² |
| | | 6 st | 3½ rok | 607 m ² |
| | | 14 st | 4 rok | 1 551 m ² |
| | | 2 st | 5 rok | 250 m ² |
| | | 114 st | | 9 812 m ² |
| Lokaler | Hyresrätt | 3 st | | 305 m ² |
| | | | | |
| Carport/ P-platser | Hyresrätt | 116 st | | |
| | | 119 st | | 305 m ² |
| | | | | |
| Totalt | | 233 st | | 10 117 m² |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Diverse målningsarbeten utomhus (2022)
- Rengöring och behandling av tak mot mossa och alger (2021)
- Byte av tvättmaskiner (2021)
- Byte av balkongdörr och fönster på Villa Torp (2021)
- Målning carportar, cykelförråd samt Villa Torp (2020)
- Byte av värmeväxlare (2020)
- Installation av fukt/vattenlarm i alla lägenheter (2020)
- Spolning av köks- och badrumsavlopp i alla lägenheter (2019)
- Markarbeten, byte av marksten Åsenvägen 4 (2019)
- Målning av betongpelare på balkonger Åsenvägen 10 A och 10 B (2019)
- Byte av staket på uteplatser (2018)
- Målning av fasad carport samt förrådsbyggnad (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av väggar och tak i biltvätthall.
- Installation av solceller på vissa av taken till carportarna.
- Installation av laddare för elbilar.
- Utredning av läckande kulvert.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-08-31. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. För kommande år planeras:

- Inga större underhållsarbeten utan styrelsen arbetar fortlöpande efter framtagna underhållsplan.

Aktiviteter

Ett kombinerat medlemsmöte och extra stämma (med anledning av beslut nr 2 avseende nya stadgar) genomfördes den 5 december. Information lämnades av styrelsen samt intogs även förtäring, ca 60 medlemmar deltog.

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2023-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja med 3% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

HSB Kod

Styrelsen arbetar efter HSB-koden. Inga avvikelser har skett.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Gruppavtal med Telenor avseende bredband, TV och telefoni.

Föreningen har under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar, återbäring från HSB Göta samt elstöd.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25, och 40 medlemmar deltog. Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05 med anledning av 2:a beslutet att anta nya stadgar. Dessa har inregistrerats hos Bolagsverket i februari 2024.

Föreningen hade vid årets slut 166 (169) varav 115 (115) röstberättigade medlemmar, där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Leif Vestberg | ordförande |
| Maja Smajic | vice ordförande |
| Jan Sandgren | sekreterare |
| Anna Pettersson | ledamot |
| Gerd Berggren | ledamot |
| Rickard Palmqvist | ledamot |
| Inger Wikström | ledamot |
| Tommy Haag | ledamot |
| Christer Bergqvist | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Vestberg, Jan Sandgren, Gerd Berggren och Tommy Haag.

Styrelsen har under året hållit 10 (10) sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Vestberg, Maja Smajic, Jan Sandgren och Rickard Palmqvist, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Sandgren.

Revisor har varit Kerstin Jacobsson med Madeleine Tosting som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Gerd Berggren med Leif Vestberg som suppleant.

Valberedning har varit Greger Johansson (sammankallande), Bertil Johansson, Ingrid Öqvist och Bernt-Åke Lundström.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 7 660 | 7 372 | 7 365 | 7 412 | 7 404 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 519 | 226 | 175 | -674 | 329 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *) | 694 | 679 | 679 | 679 | 679 |
| Skuldsättning kr/kvm | 4 086 | | | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 4 213 | | | | |
| Sparande per kvm | 301 | | | | |
| Räntekänslighet,% | 6,1 | | | | |
| Energikostnad per kvm | 154 | | | | |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 89 | | | | |

*)Nytt beräkningssätt fr o m år 2023.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 14 405 013 | 5 044 741 | 24 056 716 | 226 371 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut | | 0 | 226 371 | -226 371 |
| | | 5 044 741 | 24 283 087 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -23 | | 800 000 | -800 000 | |
| Ianspråk från yttre underhåll -23 | | -613 223 | 613 223 | |
| Årets resultat | | | | 519 240 |
| Belopp vid årets slut | 14 405 013 | 5 231 518 | 24 096 310 | 519 240 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 24 096 310 |
| Årets resultat | 519 240 |
| | 24 615 550 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 24 615 550 |
| | 24 615 550 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 231 518 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 660 039 | 7 371 731 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>7 660 039</u> | <u>7 371 731</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -3 984 547 | -4 067 122 |
| Periodiskt underhåll | | -613 223 | -481 364 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -52 375 | -52 400 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -208 105 | -187 103 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 910 135 | -1 887 220 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-6 768 385</u> | <u>-6 675 209</u> |
| Rörelseresultat | | 891 654 | 696 522 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 116 892 | 26 186 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -489 306 | -496 337 |
| Summa finansiella poster | | <u>-372 414</u> | <u>-470 151</u> |
| Årets resultat | | 519 240 | 226 371 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 519 240 | 226 371 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -800 000 | -800 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 613 223 | 481 364 |
| Resultat efter fondförändring | | 332 463 | -92 265 |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 12 Not 6 | 74 015 302 | 75 256 522 |
| Mark | | 6 720 624 | 6 720 624 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 7 | 58 684 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 8 | 436 667 | 0 |
| | | <u>81 231 277</u> | <u>81 977 146</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>81 231 777</u> | <u>81 977 646</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 17 249 | 1 208 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 1 552 299 | 3 505 742 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 97 477 | 3 717 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 551 155 | 510 158 |
| | | <u>2 218 180</u> | <u>4 020 825</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bankkonton | | 3 942 355 | 3 424 387 |
| | | <u>3 942 355</u> | <u>3 424 387</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 160 535</u> | <u>7 445 212</u> |
| Summa tillgångar | | <u>87 392 312</u> | <u>89 422 858</u> |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 14 405 013 | 14 405 013 |
| Fond för yttre underhåll | 5 231 518 | 5 044 741 |
| | <u>19 636 531</u> | <u>19 449 754</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 24 096 310 | 24 056 716 |
| Årets resultat | 519 240 | 226 371 |
| | <u>24 615 550</u> | <u>24 283 087</u> |
| Summa eget kapital | <u>44 252 081</u> | <u>43 732 841</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 39 712 000 | 40 712 000 |
| | <u>39 712 000</u> | <u>40 712 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 1 625 000 | 3 125 000 |
| Leverantörsskulder | 799 490 | 845 360 |
| Skatteskulder | 14 620 | 10 619 |
| Fond för inre underhåll | 78 081 | 78 081 |
| Övriga skulder | Not 13 21 662 | 13 760 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 889 378 | 905 197 |
| | <u>3 428 231</u> | <u>4 978 017</u> |
| Summa skulder | <u>43 140 231</u> | <u>45 690 017</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>87 392 312</u> | <u>89 422 858</u> |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 519 240 | 226 371 |
| Avskrivningar | 1 910 135 | 1 887 220 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>2 429 375</u> | <u>2 113 591</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -150 798 | -22 762 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -49 786 | 189 514 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 228 791</u> | <u>2 280 342</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 098 999 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -65 267 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 164 266</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -2 500 000 | -1 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-2 500 000</u> | <u>-1 500 000</u> |
| Årets kassaflöde | -1 435 475 | 780 343 |
| Likvida medel vid årets början *) | 6 930 129 | 6 149 786 |
| Likvida medel vid årets slut *) | 5 494 654 | 6 930 129 |

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 1,6 |
| Inventarier- laddstolpar | 10,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Inkomstskatt | | |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 691 247 kr. | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 6 798 576 | 6 665 544 |
| Hyror garage och p-platser | 195 125 | 198 075 |
| Hyror lokaler och övriga objekt | 404 228 | 363 544 |
| Elintäkter, laddstolpar och solceller | 11 193 | 0 |
| Övriga intäkter, inkl elstöd, fastpris laddstolpar och servitut | 250 918 | 144 568 |
| | 7 660 039 | 7 371 731 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 175 904 | 1 113 113 |
| Reparationer | 223 019 | 276 504 |
| El | 477 876 | 630 079 |
| Uppvärmning | 843 824 | 823 899 |
| Vatten | 237 620 | 237 234 |
| Sophämtning | 192 251 | 183 960 |
| Kabel-TV, internet | 292 740 | 292 740 |
| Fastighetsförsäkring | 126 288 | 113 900 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 184 801 | 175 946 |
| Förvaltningsarvoden | 155 815 | 148 789 |
| Övriga driftskostnader | 74 409 | 70 958 |
| | 3 984 547 | 4 067 122 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 12 675 | 12 700 |
| Medlemsavgifter | 39 700 | 39 700 |
| | 52 375 | 52 400 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 122 964 | 110 754 |
| Vicevärdsarvode | 47 152 | 45 151 |
| Revisorsarvode | 7 430 | 7 100 |
| Löner och andra ersättningar | 3 500 | 0 |
| Sociala kostnader | 27 059 | 24 098 |
| | 208 105 | 187 103 |
| Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| <u>Avskrivningar</u> | | |
| Byggnader | 1 903 552 | 1 887 220 |
| Inventarier | 6 583 | 0 |
| | 1 910 135 | 1 887 220 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut | 2110 1990-1991 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 121 886 467 | 121 886 467 |
| Årets investeringar, nyinvestering i solceller | 662 332 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 548 799 | 121 886 467 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -46 629 945 | -44 742 725 |
| Årets avskrivningar | -1 903 552 | -1 887 220 |
| Utgående avskrivningar | -48 533 497 | -46 629 945 |
| Utgående bokfört värde | 74 015 302 | 75 256 522 |
| Taxeringsvärde för Jönköping Peru 1 | | |
| Byggnad - bostäder | 134 000 000 | 134 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 278 000 | 278 000 |
| | 134 278 000 | 134 278 000 |
| Mark - bostäder | 61 000 000 | 61 000 000 |
| | 61 000 000 | 61 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 195 278 000 | 195 278 000 |
| Not 7 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 88 470 | 88 470 |
| Årets investeringar, laddstolpar | 65 267 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 153 737 | 88 470 |
| Ingående avskrivningar | -88 470 | -88 470 |
| Årets avskrivningar, laddstolpar | -6 583 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -95 053 | -88 470 |
| Bokfört värde | 58 684 | 0 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Årets investering, laddstolpar | 65 267 | 0 |
| Årets investering, solceller | 662 332 | 0 |
| Årets investering, kulvertåtgärder | 436 667 | 0 |
| Omfört till byggnad, solceller | -662 332 | 0 |
| Omfört till inventarier, laddstolpar | -65 267 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde, kulvertåtgärder | 436 667 | 0 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |

| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| Not 10 Övriga fordringar | | | | | | |
| Skattekonto | | 25 279 | 3 717 | | | |
| Momsfordran | | 72 198 | 0 | | | |
| | | 97 477 | 3 717 | | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 551 155 | 510 158 | | | |
| | | 551 155 | 510 158 | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. | |
| Stadshypotek AB | 288436 | 0,81% | 2025-09-01 | 12 375 000 | 500 000 | |
| Stadshypotek AB | 293136 | 1,23% | 2029-09-30 | 28 337 000 | 500 000 | |
| Stadshypotek AB | 299769 | 4,24% | 2024-03-30 | 625 000 | 625 000 | |
| | | | | 41 337 000 | 1 625 000 | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 39 712 000 | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till (beräknad amortering 1 000 000 kr/år) | | | | | 36 337 000 | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 1 625 000 | 3 125 000 |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 625 000 kr. | | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | | 112 549 000 | 112 549 000 |
| <i>Varav obelånade</i> | | | | | <i>47 014 000</i> | <i>47 014 000</i> |
| Not 13 Övriga kortfristiga skulder | | | | | | |
| Källskatt | | 10 042 | 8 836 | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | 5 877 | 4 924 | | | |
| Förskottsinsbetalning till bankkonto fr HSB Förvaltning | | 5 743 | 0 | | | |
| | | 21 662 | 13 760 | | | |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Övriga upplupna kostnader | 274 430 | 276 758 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 614 948 | 628 439 |
| | 889 378 | 905 197 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Leif Vestberg

Christer Bergqvist

Gerd Berggren

Inger Wikström

Jan Sandgren

Tommy Haag

Anna Pettersson

Maja Smajic

Rickard Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftKerstin Jacobsson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping, org.nr. 716403-4980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Jacobsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tändsticken i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF VESTBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:51:55



INGER WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 05:12:37



MAJA SMAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:16:38



CHRISTER BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:59:00



RICKARD PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:34:39



JAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:20:15



ANNA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 17:13:25



GERD BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:35:41



TOMMY HAAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:43:12



KERSTIN JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:37:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:51:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tändsticken i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:42:24



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:51:57

