



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 194 kr/kvm	 Investeringsbehov 203 kr/kvm	 Skuldsättning 6 933 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 256 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 874 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
194 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
203 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 933 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
9 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
256 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
874 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Matchen i Östra Österg. med säte i Norrköping org.nr. 716402-8552 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fenix 7 i Norrk Komm		10 år	2031-01-01	2005

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
23	garageplatser	0
36	p-platser	0
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5020
1	lokal, används av föreningen	100
<b>Totalt 112 objekt</b>		<b>5120</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 17 st 3 rok, 18 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Morgan Palloff	Ordförande	2023-04-24
Mats Baurmann	Ledamot	2023-04-24
Mats Håkanson	Ledamot	2023-04-24
Carl Göran Anjou	Ledamot	2023-04-24
Per Örtegren	Ledamot	2023-04-24
Erika Hellman	HSB Ledamot	2023-04-24
Michael Berlin	Suppleant	2023-04-24
Setareh Yousefi	Suppleant	2023-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Palloff, Carl-Göran Anjou, Per Örtegren, Mats Baurmann, Michael Berlin och Setareh Yousefi.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Mats Baurmann, Mats Håkanson, Morgan Palloff och Carl Göran Anjou.

Revisorer har varit: Stefan Johansson med Inger Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan-Olov Johnson (sammankallande), Monika Johansson Samt Charles Eriksson Berhard, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% samt p-platser med 50 kr/per månad fr.o.m 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-12.

Ansökt om och fått elstöd beviljat samt utbetalats med 83 589 kr.

Bidrag från Länsstyrelsen Östergötland, för värmepumpinstallation, har erhållits med totalt 657 507 kr.

Under året har Energiprojektet slutförts efter kraftig försening pga materialbrist. Frånluftsvärmepumparna togs i drift under hösten och beräknas ge en 25% minskning av fjärrvärmeförbrukningen. Det ekomiska bidraget för investeringen kommer att slutregleras under 2024.

Den 31/8 höll föreningen en extra stämma för att besluta om att anta förslaget till nya stadgar. 2023 års normalstadgar för HSB. I samband med stämman hölls också en gårdsfest med god uppslutning.

Under året har ett antal tisdagsträffar med olika teman anordnats för medlemmarna som varit uppskattade. Föreningen bjuder också varje år på adventskaffe med stort deltagande.

Då styrelsen har en ambition att vi skall arbeta med med Hållbarhet så har en av våra boende utsetts som Hållbarhetsansvarig och skall som adjungerad till styrelsen stötta oss i det arbetet.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	298	274	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 933	7 887	7 963	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 071	8 045	8 122	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	206	193	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	874	807	772	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	884	856	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 699	4 380	4 328	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-272	147	201	567	405
Soliditet, %	58	55	55	55	54

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el tillkomit för åren 2022 och 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.



Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8% samt p-platser med 50 kr/månad

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 180 000	0	0	43 180 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 277 099	0	-104 149	7 172 950
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>50 457 099</b>	<b>0</b>	<b>-104 149</b>	<b>50 352 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	758 203	146 884	104 149	1 009 237
Årets resultat, kr	146 884	-146 884	-272 428	-272 428
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>905 087</b>	<b>0</b>	<b>-168 279</b>	<b>736 809</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>51 362 186</b>	<b>0</b>	<b>-272 428</b>	<b>51 089 759</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 003 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 107 149 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	905 088
Årets resultat, kr	-272 428
Reservation till underhållsfond, kr	-1 003 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 107 149
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>736 809</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>736 809</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 698 784	4 377 513
Övriga rörelseintäkter	3	783 074	61 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 481 858</b>	<b>4 439 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 721 275	-2 607 594
Övriga externa kostnader	5	-259 876	-190 671
Personalkostnader och arvoden	6	-188 009	-185 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-918 520	-918 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 087 680</b>	<b>-3 902 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>394 179</b>	<b>536 715</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 535	31 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 142	-421 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-666 607</b>	<b>-389 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-272 428</b>	<b>146 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-272 428</b>	<b>146 884</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 879 170	84 797 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 879 170</b>	<b>84 797 690</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 879 670</b>	<b>84 798 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	223
Övriga fordringar		634 064	1 390 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		794 661	151 977
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 428 725</b>	<b>1 542 642</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 800 000	6 650 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 800 000</b>	<b>6 650 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 228 725</b>	<b>8 192 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 108 395</b>	<b>92 990 832</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 180 000	43 180 000
Fond för yttre underhåll		7 172 950	7 277 099
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>50 352 950</b>	<b>50 457 099</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 009 237	758 203
Årets resultat		-272 428	146 884
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>736 808</b>	<b>905 088</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 089 758</b>	<b>51 362 186</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 526 110	19 695 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 526 110</b>	<b>19 695 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 972 080	20 690 270
Leverantörsskulder		837 511	206 388
Aktuella skatteskulder		16 629	12 989
Övriga skulder	12	53 724	466 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	612 583	557 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 492 527</b>	<b>21 933 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 108 395</b>	<b>92 990 832</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-272 428	146 884
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	918 520	918 520
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>646 092</b>	<b>1 065 404</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-687 772	333 168
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	277 071	319 537
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>235 391</b>	<b>1 718 110</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 887 080	-387 080
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 651 689</b>	<b>1 331 030</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 991 732</b>	<b>6 660 702</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 340 043</b>	<b>7 991 732</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 101 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,94 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på solcellsanläggning sker linjärt med 5% av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på innetemperaturgivare och dataundercentral sker linjärt med 10% av anskaffningsvärdet per år

Avskrivning på markanläggning (laddstolpar elbilar) sker linjärt med 10% av anskaffningsvärdet per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 137 tkr.

**2 Nettoomsättning**

2023

2022

Årsavgifter	4 106 268	3 873 936
Hyror	317 100	321 900
Hysesbortfall	-14 375	-9 675
El moms	281 020	179 452
Gemensamhetslokal	5 771	7 300
Gästrum / Övernattningsrum	3 000	4 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 698 784</b>	<b>4 377 513</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift	5 513	2 155
Pantförskrivningsavgift	2 100	0
Bonus	16 859	17 610
Bidrag Länsstyrelsen	657 507	12 460
Elstöd	83 589	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	13 090
Skattereduktion förnybar el	17 506	16 574
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>783 074</b>	<b>61 889</b>
4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	262 515	117 689
Underhåll enligt plan	1 107 149	428 365
Elavgifter	525 541	314 165
Uppvärmningsavgifter	647 230	587 635
Vatten och avlopp	136 687	131 801
Sophämtning	87 639	81 726
Försäkringar	76 645	74 948
Tomträttsavgäld	346 920	346 920
Kabel-tv	88 266	88 657
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 250	0
Snörenhållning	56 845	45 885
Fastighetskötsel	251 777	287 310
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	103 832	100 318
Övriga kostnader	13 979	2 174
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 721 275</b>	<b>2 607 594</b>



5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	12 500	10 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	128 012	121 124
Övriga förvaltningskostnader	35 634	21 397
Konsultarvoden	11 513	3 013
Medlemsavgift HSB	21 590	21 590
Övriga kostnader, avdragsgilla	338	2 441
Möteskostnader	28 974	2 728
Fritidsverksamhet	0	2 412
Överlåtelseavgift	5 513	2 155
Pantförskrivningsavgift	2 100	0
Kontorsmateriel och trycksaker	450	0
Telefon	236	0
Mobiltelefon	218	0
Inkasso	180	0
Underhållsplan	12 620	0
Medlemsaktiviteter	0	2 861
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>259 876</b>	<b>190 671</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	58 802	55 545
Arvode vicevärd	56 700	75 600
Arvode föreningsvald revisor	5 775	5 313
Sammanträdesersättning	44 072	28 960
Sociala avgifter	22 660	20 483
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>188 009</b>	<b>185 901</b>

7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 994 292	94 994 292
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	278 984	278 984
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 273 276</b>	<b>95 273 276</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 475 586	-9 557 066
Årets avskrivningar	-918 520	-918 520
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 394 106</b>	<b>-10 475 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 879 170</b>	<b>84 797 690</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 627 000	1 627 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	506 000	506 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>125 133 000</b>	<b>125 133 000</b>
Fastighetsbeteckning	Norrköping Fenix 7	
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
9 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	2 800 000	6 650 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 800 000</b>	<b>6 650 000</b>

10 Skulder till kreditinstitut				2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Stadshypotek AB	4,869	2024-07-30		9 145 000	9 145 000
Stadshypotek AB	0,970	2025-07-30		9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	0,680	2024-06-30	255 000	10 695 000	10 950 000
Stadshypotek AB	3,134	2023-06-30		0	11 290 270
Stadshypotek AB	4,540	2026-06-30		6 658 190	0
				<b>35 498 190</b>	<b>40 385 270</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				387 080	387 080
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				19 585 000	20 303 190
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>15 526 110</b>	<b>19 695 000</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 548 320	<b>1 548 320</b>
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				33 562 790	<b>38 449 870</b>
<b>Ställda säkerheter</b>					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckningar				50 193 000	50 193 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>50 193 000</b>	<b>50 193 000</b>
11 Skulder till kreditinstitut				2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				387 080	387 080
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>19 972 080</b>	<b>20 690 270</b>
12 Övriga skulder				2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms				3 842	-2 959
Personalens källskatt				33 011	27 424
Lagstadgade sociala avgifter				16 871	12 765
Bidrag förskott Länsstyrelsen värmepumpinstallation				0	429 699
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>				<b>53 724</b>	<b>466 929</b>

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	18 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	1 929
Upplupna räntekostnader	86 179	38 166
Förutbetalda hyror och avgifter	422 448	358 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 838	24 073
Upplupen el	71 118	34 741
Upplupen fjärrvärme	0	80 388
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>612 583</b>	<b>557 069</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Morgan Palloff

Erika Hellman

Carl-Göran Anjou

Mats Håkansson

Mats Baurmann

Per Örtegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Johansson  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Matchen i Östra Östergötland, org.nr. 716402-8552

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Matchen i Östra Östergötland 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 revisionssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Brf Matchen i Östra Östergötland 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Matchen i Östra Österg. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MORGAN PALLOFF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:15:40



**MATS HÅKANSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:30:03



**ERIKA HELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:01:46



**MATS BAURMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:07:34



**CARL GÖRAN ANJOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:20:46



**PER ÖRTEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:49:39



**STEFAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:20:33



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:40:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Matchen i Östra Österg. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:53:40



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:39:55



# 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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 med mark och byggnader.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.