



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tändstiftet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tändstiftet med säte i Trollhättan org.nr. 769641-7653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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 2023. Föreningens stadgar registrerades 2023-02-03.

I slutet på augusti 2023 uppläts de första bostadsrätterna i Bostadsrättsföreningen Tändstiftet. Föreningen hade vid beskattningsårets utgång inte till klart övervägande del förvärvat så många medlemmar som normalt krävs för att nå upp till kravet för kvalificerad användning. Enligt Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2008:25) kan föreningen ändå beskattas som ett privatbostadsföretag, exempelvis i det fall då föreningen inte lyckats upplåta tillräckligt många lägenheter. Därför är det styrelsens uppfattning att bostadsrättsföreningen skall anses vara en äkta bostadsrättsförening vid beskattningsårets utgång trots att den inte helt uppfyller kravet på kvalificerad användning per 2024-12-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 4	2023-06-30	2023
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 518
16	förråd	64
42	p-platser	0
Totalt 99 objekt		2 582

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 14 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Howding	Ordförande	2023-03-27
Ann Marie Derengowski	Ledamot	2023-03-27
Fredrik Wennberg	Ledamot	2024-06-24
Hans-Emil Lundqvist	Ledamot	2023-03-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans-Emil Lundquist och Ann Marie Derengowski.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson som revisor, BoRevision i Sverige AB och Susanne Andersson revisorsuppleant, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Föreningsstämman har ej utsett någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 11 st varav 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan.

I början på januari 2024 fullföljde Fortinova Holdingbolaget AB sitt åtagande och förvärvade samtliga osålda lägenheter och betalar avgiften för dessa lägenheter tills dess att de sålts.

Vid årsstämman 17 juni valdes Fredrik Wennberg in som ledamot i styrelsen, Fredrik Wennberg är den första styrelsemedlemmen som bor i huset. I takt med att fler lägenheter säljs kommer övriga medlemmar i styrelsen som tillhör interimsstyrelsen och är anställda av Fortinova att överlämna sina uppdrag till medlemmar boende i föreningen.

Föreningen avyttrade samtliga aktier i Trollhättan Traversen 4 AB, org. nr 559265-8016, den 20 juni 2024 till Bolagsavveckling DOER & Co 1 AB org nr. 559477-4563 för avveckling av bolaget, detta enligt tidigare fastställd plan.

Under slutet av året omförhandlade styrelsen villkoren för lånet mellan BRF Tändstiftet och Fortinova Fastigheter AB, till och med 2024-12-31 löpte lånet med en ränta om 4,32% och från och med 2025-01-01 till och med 2025-09-30 löper lånet med en ränta om 3,0%. I övrigt löper lånet på med samma villkor som tidigare. Målsättningen är att under 2025 ersätta detta lån med ett traditionellt banklån i svensk affärsbank, dock kräver affärsbankerna att fler lägenheter ägs av externa medlemmar.

Styrelsen beslutade att avgiften för 2025 höjs med 2,0% vilket är i linje med ekonomisk plan.

Då huset är nybyggt och det finns gällande garantier finns det inga planerade åtgärder eller underhållsprojekt de kommande 5 åren

Under 2024 har styrelsen haft totalt fem styrelsemöten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 30 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 11 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	162	-149
Skuldsättning, kr/kvm	11 914	38 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 914	38 282
Räntekänslighet, %	12	42
Energikostnad, kr/kvm	171	69
Årsavgifter, kr/kvm	968	49
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	52
Nettoomsättning, tkr	2 520	131
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 329	-955
Soliditet, %	73	18

Föreningen hade inte sålt alla sina bostadsrätter under 2023 och därför är alla nyckeltal missvisande för 2023.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 1 738 578 kr (som inte är kassaflödespåverkande).

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 2 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 215 000	0	64 420 000	86 635 000
Underhållsfond, kr	75 695	0	75 695	151 390
S:a bundet eget kapital, kr	22 290 695	0	64 495 695	86 786 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-75 695	-954 908	-75 695	-1 106 298
Årets resultat, kr	-954 908	954 908	-1 329 499	-1 329 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 030 603	0	-1 405 194	-2 435 797
S:a eget kapital, kr	21 260 092	0	63 090 501	84 350 593

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 695 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 030 603
Årets resultat, kr	-1 329 499
Reservation till underhållsfond, kr	-75 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 435 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 435 797
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-02-03
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 519 986	130 586
Övriga rörelseintäkter		2 425	0
Summa Rörelseintäkter		2 522 411	130 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-986 300	-451 561
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 850	-55 000
Personalkostnader	Not 5	-7 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 738 578	-579 526
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-2 772 728	-1 086 087
Rörelseresultat		-250 317	-955 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		801	597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 079 982	-5
Summa Finansiella poster		-1 079 181	592
Resultat efter finansiella poster		-1 329 499	-954 908
Resultat före skatt		-1 329 499	-954 908
Årets resultat		-1 329 499	-954 908



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	113 942 383	115 680 961
Summa Materiella anläggningstillgångar		113 942 383	115 680 961

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	114 830
Summa Finansiella anläggningstillgångar		0	114 830

Summa Anläggningstillgångar		113 942 383	115 795 791
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 732	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	135 204
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	715 027	1 308 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	12 108	12 696
Summa Kortfristiga fordringar		736 867	1 455 951

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	141 145	1 445 000
Summa Kassa och bank		141 145	1 445 000

Summa Omsättningstillgångar		878 012	2 900 951
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa Tillgångar		114 820 395	118 696 742
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 635 000	22 215 000
Fond för yttre underhåll	151 390	75 695
Summa Bundet eget kapital	86 786 390	22 290 695

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 106 298	-75 695
Årets resultat	-1 329 499	-954 908
Summa Ansamlad förlust	-2 435 797	-1 030 603

Summa Eget kapital

84 350 593 21 260 092

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till Fortinova Fastigheter AB	Not 12	29 999 490	30 278 040
Summa Långfristiga skulder		29 999 490	30 278 040

Kortfristiga skulder

Skulder till Fortinova Fastigheter AB		0	66 116 159
Leverantörsskulder		316 975	277 094
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 805	629 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	150 532	135 857
Summa Kortfristiga skulder		470 312	67 158 610

Summa Skulder

30 469 802 97 436 650

Summa Eget kapital och skulder

114 820 395 118 696 742



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-02-03
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-250 317	-955 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 738 578	579 526
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 738 578	579 526
Erhållen ränta	801	597
Erlagd ränta	-1 079 982	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 079	-375 382
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	126 060	-147 900
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-222 139	762 951
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-96 079	615 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 000	239 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-116 260 487
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	114 830	-114 830
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	114 830	-116 375 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	64 420 000	22 494 500
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-66 394 709	96 394 199
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-350 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 324 709	118 888 699
Årets kassaflöde	-1 896 879	2 753 051
Likvida medel vid årets början	2 753 051	0
Likvida medel vid årets slut	856 172	2 753 051



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Föreningen har en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme

som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-03 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 335 122	124 108
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	103 285	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 048	3 613
	Hyror förbrukningsbaserad	2 556	849
	Hyror övrigt	8 000	2 016
	Övriga primära intäkter	23 792	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 520 802	130 586
	Hyresbortfall	-816	0
	<i>Summa</i>	-816	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 519 986	130 586

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-03 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-354 557	-217 588
	Snö och halk-bekämpning	-26 165	-23 900
	Reparationer	-13 023	0
	El	-111 166	-43 897
	Uppvärmning	-193 880	-75 364
	Vatten	-126 701	-54 902
	Sophämtning	-51 654	-19 874
	Fastighetsförsäkring	-25 947	-12 716
	Förvaltningsavtalskostnader	-83 208	-40 000
	Övriga driftkostnader	0	-1 446
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-986 300	-489 687
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-03 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	0	-240
	Extern revision	-36 000	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-4 850	-1 634
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 850	-16 874
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-03 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 000	0
	Sociala avgifter	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-7 000	0
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-03 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 738 578	-579 526
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 738 578	-579 526

Avskrivningar föregående år gäller enbart del av år på grund av att inflyttning skedde stegvis under senare delen av 2023.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 685 906	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 574 581	4 574 581
	Årets investeringar	0	111 685 906
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	116 260 487	116 260 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-579 526	0
	Årets avskrivningar	-1 738 578	-579 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 318 104	-579 526
	<i>Utgående redovisat värde</i>	113 942 383	115 680 961
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	22 500 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 800 000	30 100 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Innehav av 1000 aktier i Traversen 4 AB	114 830	0
	Årets anskaffning	0	114 830
	Årets försäljning	-114 830	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	0	114 830
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	715 027	1 308 051
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	715 027	1 308 051
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 108	12 696
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12 108	12 696

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Nordea

141 145

1 445 000

Summa Kassa och bank

141 145

1 445 000

Not 12	Skulder till Fortinova Fastigheter AB	2024-12-31
--------	---------------------------------------	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Fortinova Fastigheter AB

4,32%

2024-12-31

29 999 490

0

29 999 490

0

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

29 999 490

Kortfristig del

29 999 490

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

2 805

629 500

Summa Övriga skulder

2 805

629 500

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

62 299

51 215

Övriga upplupna kostnader

88 233

84 642

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

150 532

135 857

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tändstiftet, org.nr. 769641-7653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tändstiftet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under Allmänt av verksamheten beskriver styrelsen särskilt om privatbostadsföretag och status per 2024-12-31

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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tändstiftet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tändstiftet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER HOWDING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:42:22



FREDRIK WENNERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:31:41



HANS-EMIL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:36:55



ANN MARIE DERENGOWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:23:32



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:16:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tändstiftet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:17:33



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. 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.