



 Sparande 216 kr/kvm	 Investeringsbehov 200 kr/kvm	 Skuldsättning 6 220 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 227 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 927 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
216 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
200 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
6 220 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
8 %

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
227 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
927 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 Östergötland med säte i Norrköping org.nr. 716402-8552 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-06-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Norrköping Fenix 7		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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	284
36	p-platser	0
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 020
1	lokal, används av föreningen	100
Totalt 113 objekt		5 404

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

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Palloff	Ordförande	2024-04-22	
Mats Baurmann	Ledamot	2024-04-22	
Carl Göran Anjou	Ledamot	2024-04-22	
Per Örtegren	Ledamot	2024-04-22	
Michael Berlin	Ledamot	2024-04-22	
Mats Håkansson	Ledamot	2023-04-24	2024-11-23
Helena Gren	Ledamot, utsedd av HSB	2024-04-22	
Anders Helander	Suppleant	2024-04-22	
Setareh Yousefi	Suppleant	2024-04-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Palloff, Mats Baurmann, Anders Helander och Setareh Yousefi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Palloff, Carl Göran Anjou och Per Örtegren.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 45 medlemmar, varav 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-10-31.

Under 2024 har vi påbörjat ett nytt energiprojekt som handlar om energilagring i batterier. Under året har dock nya regler för debitering av el och en osäkerhet om elmarknaden och prisutvecklingen gjort att vi har behov av att göra en mer ingående energianalys innan vi kan gå vidare. Vi planerar att göra den i början av 2025.

Vi har också påbörjat ett projekt gällande fasad- och takrengöring. Det är ett omfattande arbete som behöver utföras och vi planerar för att det skall göras våren 2025.

Under året har vi haft ett par tisdagsträffar och vårt traditionella adventskaffe med god uppslutning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Solcellsanläggning
2020	Innetempgivare och dataundercentral
2020	Laddstolpar elbilar
2024	2 st laddboxar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Rengöring och behandling av fasader och tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	194	298	274	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 220	6 933	7 887	7 963	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 695	7 071	8 045	8 122	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	227	256	206	193	0
Årsavgifter, kr/kvm	927	874	807	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	80	91	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	1 071	884	856	0
Nettoomsättning, tkr	5 048	4 699	4 380	4 328	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	-272	147	201	567
Soliditet, %	59	58	55	55	55

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el tillkommit för år 2022, 2023 och 2024 i enlighet med BFNAR 2023:1.

Fr.o.m. år 2024 ingår kvm för garagebyggnader i lokalytan.

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.

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	43 180 000	0	0	43 180 000
Underhållsfond, kr	7 172 950	0	953 861	8 126 811
S:a bundet eget kapital, kr	50 352 950	0	953 861	51 306 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 009 236	-272 428	-953 861	-217 052
Årets resultat, kr	-272 428	272 428	141 923	141 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	736 808	0	-811 938	-75 129
S:a eget kapital, kr	51 089 758	0	141 923	51 231 682

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 058 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 139 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	736 809
Årets resultat, kr	141 923
Reservation till underhållsfond, kr	-1 058 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 139
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-75 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-75 129
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 048 245	4 698 784
Övriga rörelseintäkter	3	26 879	783 074
Summa rörelseintäkter		5 075 124	5 481 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 610 260	-3 721 275
Övriga externa kostnader	5	-232 343	-259 876
Personalkostnader och arvoden	6	-211 768	-188 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-918 833	-918 520
Summa rörelsekostnader		-3 973 204	-5 087 680
Rörelseresultat		1 101 919	394 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 755	89 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 751	-756 142
Summa finansiella poster		-959 996	-666 607
Resultat efter finansiella poster		141 923	-272 428
Årets resultat		141 923	-272 428

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 997 872	83 879 170
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		82 997 872	83 879 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		82 998 372	83 879 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 903	0
Övriga fordringar	9	1 288 830	634 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	527 991	794 661
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 822 724	1 428 725
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 450 000	2 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 450 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 272 724	4 228 725
SUMMA TILLGÅNGAR		86 271 096	88 108 395

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 180 000	43 180 000
Fond för yttre underhåll		8 126 811	7 172 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>		51 306 811	50 352 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-217 053	1 009 237
Årets resultat		141 923	-272 428
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-75 129	736 808
Summa eget kapital		51 231 682	51 089 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 394 030	15 526 110
Summa långfristiga skulder		6 394 030	15 526 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 217 080	19 972 080
Leverantörsskulder		669 100	837 511
Aktuella skatteskulder		18 761	16 629
Övriga skulder	14	69 627	53 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	670 816	612 583
Summa kortfristiga skulder		28 645 384	21 492 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 271 096	88 108 395

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	141 923	-272 428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	918 833	918 520
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 060 756	646 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	350 645	-687 772
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-92 142	277 071
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 319 259	235 391
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-37 535	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 887 080	-4 887 080
Årets kassaflöde	-605 356	-4 651 689
Likvida medel vid årets början	3 340 043	7 991 732
Likvida medel vid årets slut	2 734 687	3 340 043

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 100 år. Avskrivningsprocenten är 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

2024

2023

Årsavgifter	4 434 852	4 106 268
Hyrer	349 200	317 100
Hysesbortfall	-3 900	-14 375
Årsavgift bostad el, moms	218 222	0
El moms	5 017	281 020
El garage och p-platser, moms	32 654	0
Gemensamhetslokal	5 200	5 771
Gäst-/övernattningsrum	7 000	3 000
Summa nettoomsättning	5 048 245	4 698 784

År 2024 omfattar El moms enbart såld el från solcellsanläggning. År 2023 omfattade El moms även Årsavgift bostad el och El garage och p-platser

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	1 885	7 613
Bonus	0	16 859
Bidrag Länsstyrelsen	0	657 507
Elstöd	0	83 589
Återbäring Länsförsäkringar	8 527	0
Skattereduktion förnybar el	16 467	17 506
Övriga rörelseintäkter	26 879	783 074

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	242 963	262 515
Underhåll enligt plan	104 139	1 107 149
Elavgifter	487 610	525 541
Uppvärmningsavgifter	590 912	647 230
Vatten och avlopp	148 803	136 687
Sophämtning	86 394	87 639
Försäkringar	80 474	76 645
Tomträttsavgäld	346 920	346 920
Bredband / Kabel-TV	87 869	88 266
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 250
Snörenhållning	33 851	56 845
Fastighetsskötsel, grundavtal	260 107	251 777
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	106 090	103 832
Övriga kostnader	34 128	13 979
Summa driftskostnader	2 610 260	3 721 275

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	14 300	12 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	132 855	128 012
Övriga förvaltningskostnader	22 263	35 634
Konsultarvoden	0	11 513
Medlemsavgift HSB	21 590	21 590
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	338
Personalkostnader - möten	14 251	28 974
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	1 885	7 613
Juridisk konsult	11 750	0
Kontorsmateriel och trycksaker	450	450
Telefon	0	236
Mobiltelefon	0	218
Inkasso	0	180
Underhållsplan	12 999	12 620
Summa övriga externa kostnader	232 343	259 876

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	58 804	58 802
Arvode vicevärd	75 600	56 700
Arvode föreningsvald revisor	5 775	5 775
Sammanträdesersättning	44 072	44 072
Sociala avgifter	27 517	22 660
Summa personalkostnader och arvoden	211 768	188 009

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 994 292	94 994 292
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	278 984	278 984
Årets investering markanläggning (laddboxar)	37 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 310 811	95 273 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 394 106	-10 475 586
Årets avskrivningar	-918 833	-918 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 312 939	-11 394 106
Utgående redovisat värde	82 997 872	83 879 170
Taxeringsvärde		
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
Totalt taxeringsvärde	125 133 000	125 133 000
Fastighetsbeteckning	Norrköping Fenix 7	

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	1 284 688	540 043
Skattekonto	4 142	94 021
Summa övriga fordringar	1 288 830	634 064

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter			1 208	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			526 783	794 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			527 991	794 661
11 Övriga kortfristiga placeringar			2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB			1 450 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar			1 450 000	2 800 000
12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	2,992	2025-06-30	8 940 000	10 695 000
Stadshypotek AB	3,298	2025-07-30	9 145 000	9 145 000
Stadshypotek AB	0,970	2025-07-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	4,540	2026-06-30	6 526 110	6 658 190
			33 611 110	35 498 190
Nästa års amortering beräknas uppgå till			387 080	387 080
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			26 830 000	19 585 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 394 030	15 526 110
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 548 320	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 675 710	
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			50 193 000	50 193 000
Summa ställda säkerheter			50 193 000	50 193 000
13 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			387 080	387 080
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			26 830 000	19 585 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			27 217 080	19 972 080
14 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld			5 438	3 842
Personalens källskatt			42 461	33 011
Lagstadgade sociala avgifter			21 728	16 871
Summa övriga kortfristiga skulder			69 627	53 724

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	67 236	86 179
Förutbetalda hyror och avgifter	405 716	422 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 864	103 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	670 816	612 583

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Morgan Palloff

Carl Göran Anjou

Per Örtegren

Mats Baurmann

Michael Berlin

Helena Gren

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Stefan Johansson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-17 kl. 15:16:39



MATS BAURMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 14:06:37



MICHAEL BERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 13:04:31



CARL GÖRAN ANJOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 14:20:57



PER ÖRTEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 07:57:48



HELENA GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 12:31:33



STEFAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 15:05:49



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 07:40:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-19 kl. 15:08:37



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 07:40:13



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 star något i årsredovisningen.