



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BRF MATCHEN



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 notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

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

## RESULTATRÄKNING

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

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

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

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

Föreningens medlemmar kallas till

## Ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 8 april 2019 kl 18.30

Plats: Matchensalen, Gamla Lasarettsgatan 3

## Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordningen
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleanter
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Inkomna motioner
- 24 Godkännande av ordinarie föreningsstämmans beslut 16 april 2018 att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB bostadsrättsförening
- 25 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 26 Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Matchen i Östra Österg.

Org.nr 716402-8552

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

föreningens 14:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Fenix 7 i Norrköpings kommun med adress Gamla Lasarettsgatan 1, 3 och 5. Husen färdigställdes år 2005 och innehåller 52 bostäder om 5 020 m<sup>2</sup>, en lokal om 100 m<sup>2</sup> (som används av föreningen), 24 garageplatser, 17 carportplatser och 19 parkeringsplatser. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

#### Lägenhetsfördelning:

14 st.	2 rum och kök
17 st.	3 rum och kök
18 st.	4 rum och kök
3 st.	5 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 31 oktober 2016.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.


Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2018. Stämman beslutade i ett enhälligt första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Morgan Palloff	ordförande	i tur att avgå
Gert Gölin	sekreterare	
Mats Baurmann	vice ordförande	i tur att avgå
Mats Håkansson	ledamot	
Lars W Eriksson	ledamot utsedd av HSB	t.o.m. 2018-12-13
Per Örtegren	ledamot	
Roger Öhman	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Morgan Palloff, Mats Håkansson, Mats Baurmann och Gert Gölin två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden.

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



HSB - där möjligheterna bor

Föreningen har utsett Morgan Palloff som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Mats Baurmann som suppleant.

Valberedningen har varit Jan-Olov Johnson (sammankallande), Siv Lidetoft och Monica Johansson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetskötsel
E-on	Elavtal
E-on	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv och telefoni
Länsförsäkringar Östgöta	Fastighetsförsäkringar

Vicevärd har varit Jan-Olov Johnson.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-04-05 av styrelsen.

Under året har en ställplats för servicebilar anlagts utanför hus nr 5. Eftersom marken sjunkit framför entrén till hus 1, så har en omläggning av plattor fått göras.

Installation av solceller på hustaken kommer att ske under första halvåret 2019, till beloppet 1 663 549 kr.

Ytterligare två sjuka almar har avverkats och kommer att ersättas av nya parklindar under våren 2019. Fasadtvätt har på försök genomförts av två gavlar på Hus 5, detta föranlett av påväxt av mögelsporer. En utvärdering har skett och till år 2019 planeras för en begränsad fasadtvätt på Hus 3. Ett större läckage i undercentralen på Hus 5 ledde till en omfattande vattenskada för en av våra medlemmar.


Provisoriska åtgärder för att möjliggöra laddning av elbil har vidtagits och under 2019 skall förslag till en permanent lösning för framtiden tas fram. Tisdagsträffar med varierat program har genomförts vid ett flertal tillfällen samt trädgårdsdagar och adventskaffe.

Upprustning av gårdsmiljön både avseende planteringar och gräsytor skall ske under 2019.

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna sänktes den 1 oktober 2011 med 8 % med anledning av avskaffandet av gemensam el och har sedan dess legat oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 772 kr/m<sup>2</sup>.

Den för år 2019 upprättade budgeten visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplanens eviga kostnad på 842 035 kr, vilket är något lägre än avsättningen enligt den 40-åriga planen. Föreningen har ett balanserat resultat som täcker underskottet i budgeten.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2019. 



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Under året har 2 (4) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 (77). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Fenix 7 innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden är 110 000 kr årligen under perioden 2005-01-01 till 2020-12-31.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 341	4 335	4 346	4 367	4 345
Årsavgifter bostäder, tkr	3 874	3 874	3 874	3 874	3 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	442	999	993	670	416
Balansomslutning, tkr	92 905	92 823	92 068	91 897	92 207
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	772	772	772	772	772
Driftskostnad, kr/kvm *	547	404	374		
Ränta, kr/kvm	95	94	125		
Lån, kr/kvm	8 190	8 266	8 341		
Fond för yttre underhåll, tkr	4 341	3 689	2 891		
Likviditet %	472 %	413 %	328 %		
Soliditet %	54 %	53 %	53 %		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl. låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %  
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, periodiskt underhåll, personalkostnader och arvoden samt övriga rörelsekostnader.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta. *ac*



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	43 180 000	3 689 162	1 732 282	998 543	49 599 986
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			998 543	-998 543	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		842 035	-842 035		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-190 008	190 008		
Årets resultat				441 945	441 945
Belopp vid årets utgång	43 180 000	4 341 189	2 078 798	441 945	50 041 932

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 078 798
Årets resultat	441 945
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 520 743</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 520 743
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

716402-8552

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 341 457	4 335 046
Övriga rörelseintäkter	3	195 182	20 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 536 639</b>	<b>4 355 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 378 025	-1 713 289
Övriga externa kostnader	5	-224 957	-180 020
Personalkostnader och arvoden	6	-199 653	-174 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-810 172	-810 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 612 807</b>	<b>-2 878 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>923 832</b>	<b>1 477 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 147	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 033	-481 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-481 886</b>	<b>-478 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>441 945</b>	<b>998 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>441 945</b>	<b>998 543</b> <i>cc</i>





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

716402-8552

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	86 688 405	87 498 577
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>86 688 405</b>	<b>87 498 577</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 688 905</b>	<b>87 499 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34	0
Övriga fordringar		9	3 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 958	267 108
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>264 001</b>	<b>270 776</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 600 000	3 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>4 600 000</b>	<b>3 100 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 351 633	1 952 787
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 351 633</b>	<b>1 952 787</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 215 634</b>	<b>5 323 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 904 539</b>	<b>92 822 640</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

716402-8552

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not 2018-12-31 2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		43 180 000	43 180 000
Fond för yttre underhåll		4 341 189	3 689 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 521 189</b>	<b>46 869 162</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 078 798	1 732 282
Årets resultat		441 945	998 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 520 743</b>	<b>2 730 825</b>

**Summa eget kapital 50 041 932 49 599 986**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	32 401 510	30 115 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 401 510</b>	<b>30 115 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	9 532 080	12 205 670
Leverantörsskulder		264 268	280 611
Aktuella skatteskulder		36 003	68 242
Övriga skulder	14	46 273	44 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	582 473	508 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 461 097</b>	<b>13 107 654</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 92 904 539 92 822 640**

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 106 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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.

<b>2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 873 936	3 873 936
Hyrer	317 100	317 925
Hysesbortfall	-11 325	-14 350
El intäkt	155 296	152 310
Gemensamhetslokal	1 500	1 750
Gästrum / Övernattningsrum	4 950	3 475
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 341 457</b>	<b>4 335 046</b>

<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Överlåtelseavgift	6 545	1 120
Pantförskrivningsavgift	2 723	896
Bonus från HSB	15 964	8 273
Övriga ersättningar och intäkter	0	175
Återbäring Länsförsäkringar	10 297	10 126
Ersättning från försäkringsbolag	159 653	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>195 182</b>	<b>20 590</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

716402-8552

4 Driftskostnader	2018	2017
Reparation försäkringsärende	247 422	0
Löpande underhåll	304 121	200 980
Underhåll enligt plan	190 008	23 461
Elavgifter	319 611	273 070
Uppvärmningsavgifter	571 978	561 034
Vatten och avlopp	92 623	88 994
Sophämtning	61 970	61 937
Övrig renhållning	1 358	650
Försäkringar	65 721	63 955
Tomträttsavgäld	110 000	110 000
Kabel-tv och bredband	87 589	36 647
Fastighetsskötsel	230 994	181 416
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 754	86 610
Förbrukningsinventarier	6 877	24 536
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 378 025</b>	<b>1 713 289</b>
5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	9 943	9 395
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	108 376	105 571
Övriga förvaltningskostnader	13 466	11 221
Konsultarvoden	38 084	7 712
Medlemsavgift HSB	21 590	21 590
Övriga kostnader, avdragsgilla	10 373	2 753
Möteskostnader	3 638	4 984
Fritidsverksamhet	6 719	6 655
Överlåtelseavgift	9 268	2 015
Juridisk konsult	2 500	8 125
Kreditupplysning	1 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>224 957</b>	<b>180 020</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2018	2017
Arvode styrelse	89 529	80 464
Arvode vicevärd	75 600	63 600
Arvode föreningsvald revisor	4 480	4 480
Sociala avgifter	30 044	26 163
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>199 653</b>	<b>174 707</b>



HSB - där möjligheterna bor

7 Byggnader		2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		93 595 300	93 595 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>93 595 300</b>	<b>93 595 300</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar		-6 096 723	-5 286 551
Årets avskrivningar		-810 172	-810 172
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>		<b>-6 906 895</b>	<b>-6 096 723</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>86 688 405</b>	<b>87 498 577</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		1 459 000	1 459 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler		364 000	364 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		<b>69 023 000</b>	<b>69 023 000</b>
Fastighetsbeteckning Fenix 7 i Norrk Kommun			
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB		500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 406	14 529
Förutbetald försäkring		66 998	65 721
Förutbetald kabel-tv och bredband		21 679	21 278
Förutbetald tomträttsavgäld		110 000	110 000
Upplupna elintäkter		56 875	55 580
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>263 958</b>	<b>267 108</b>
10 Övriga kortfristiga placeringar		2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB		4 600 000	3 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 600 000</b>	<b>3 100 000</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Matchen i Östra Österg.

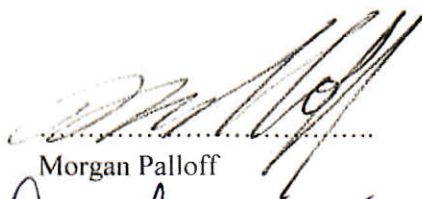
716402-8552

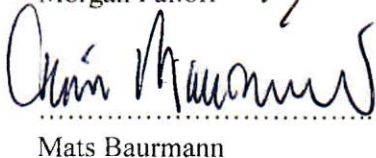
11 Kassa och bank			2018-12-31	2017-12-31
Handkassa			0	290
Swedbank			1 351 633	1 952 497
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>1 351 633</b>	<b>1 952 787</b>
12 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,23	2021-06-30	11 970 000	12 225 000
Stadshypotek AB	1,06	2022-06-30	11 818 590	11 950 670
Stadshypotek AB	1,33	2020-07-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	1,06	2019-07-30	9 145 000	9 145 000
			<b>41 933 590</b>	<b>42 320 670</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			387 080	387 080
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			9 145 000	11 818 590
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>32 401 510</b>	<b>30 115 000</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 548 320	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			39 998 190	
<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>
13 Skulder till kreditinstitut			2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			387 080	387 080
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			9 145 000	11 818 590
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 532 080</b>	<b>12 205 670</b>
14 Övriga skulder			2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt			28 597	26 329
Lagstadgade sociala avgifter			17 676	18 168
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>46 273</b>	<b>44 497</b>

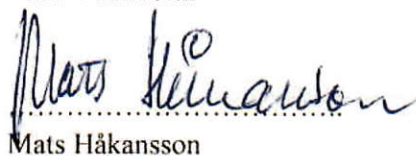


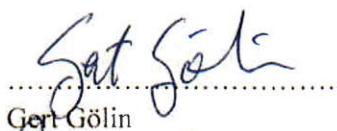
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	18 900	10 600
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	3 092	1 734
Upplupna räntekostnader	50 420	50 725
Upplupen fjärrvärme	90 115	89 250
Upplupen el	35 912	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 743	10 962
Förskottsbetalda hyror och avgifter	361 291	345 363
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>582 473</b>	<b>508 634</b>

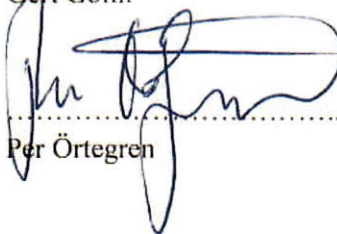
Norrköping 2019-03-11

  
Morgan Palloff


  
Mats Baurmann


  
Mats Håkansson

  
Gert Gölin

  
Per Örtegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-13

  
Stefan Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Christina Cederlöf  
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 år 2018-01-01 — 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

cc



## 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 år 2018-01-01 — 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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 den 13/3 2019



Christina Cedertöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Stefan Johansson  
Av föreningen vald revisor

### **BALANSRÄKNINGEN**

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

### **ANNLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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.

### **LANGFRISTIGA SKULDER**

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

### **KORTFRISTIGA SKULDER**

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

### **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

### **STÄLLDA SÄKERHETER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

### **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

### **LIKVIDITET**

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