



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tändstickan i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 716403-4980 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus med 6 uppgångar och med adresserna Åsensvägen 2,4,6,8,10 A och B. Föreningen äger även kvartershuset "Villa Torp", där lokaler hyrs ut för förskoleverksamhet.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Peru 1	1990-01-01	1990 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	305
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 812
116	Carport/p-platser	0
Totalt 233 objekt		10 117

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 58 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 14 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Vestberg	Ledamot, Ordförande	2015-05-11
Gerd Berggren	Ledamot	2013-05-07
Christer Bergqvist	Ledamot utsedd av HSB	2013-05-07
Jan Sandgren	Ledamot, Sekreterare	1996-05-20
Tommy Haag	Ledamot	2023-05-29
Inger Wikström	Ledamot, Vice ordförande	2023-05-29
Anna Pettersson	Ledamot	2021-05-25
Rickard Palmqvist	Ledamot	2019-05-02
Rikard Månsson	Ledamot	2025-05-27

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Vestberg, Jan Sandgren, Inger Wikström och Rickard Palmqvist. Vicevärd under året har varit Jan Sandgren.

Revisorer har varit: Kerstin Jakobsson med Madeleine Tosting som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Greger Johansson (sammankallande), Britt-Marie Karlsson samt Bernt-Åke Lundström, valda vid föreningsstämman. Bernt-Åke Lundström valde att avgå från valberedningen under hösten 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Genomfört byte av termostatventiler till radiatorer i alla lägenheter och allmänna utrymmen samt montering av kompensatorer på värmestammar i lägenheter placerade "mitt i husen"
- Byte av passersystem vid entrédörrar
- Genomfört rensning av hängrännor
- Beskrining träd mot Bäckalyckevägen
- Nedtagning träd Åsensvägen
- Renovering av gästrum i Villa Torp för att säkerställa krav från myndigheter

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

Renovering i biltvättshall, samt utredning läckande kulvert (2023)
Installation av solceller på vissa av taken till carportarna (2023)
Installation av 4 st laddare för elbilar (2023)
Utredning av läckande kulvert (2023)
Diverse målningsarbeten utomhus (2022)
Rengöring och behandling av tak mot mossa och alger (2021)
Byte av tvättmaskiner (2021)
Byte av balkongdörr och fönster på Villa Torp (2021)
Målning carportar, cykelförråd samt Villa Torp (2020)
Byte av värmeväxlare (2020)
Installation av fukt/vattenlarm i alla lägenheter (2020)
Spolning av köks- och badrumsavlopp i alla lägenheter (2019)
Markarbeten, byte av marksten Åsensvägen 4 (2019)
Målning av betongpelare på balkonger Åsensvägen 10 A och 10 B (2019)

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

Föreningen planerar att med start under år 2026 genomföra renovering av tak med byte av takpapp, läkt och takpannor. Även byte av plåt i anslutning till taken på husen med adresserna Åsensvägen 2,4,6,8,10a och 10b planeras att genomföras. I samband med detta arbete kommer det även genomföras målning av takutsprång. Dessa arbeten kan innebära ytterligare avgiftsförändringar.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

HSB Kod

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

Övrigt:

En uppskattad medlemsträff med grillning genomfördes under november månad med deltagande från många av föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	264	289	301	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 678	3 925	4 086	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 792	4 047	4 213	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	178	163	154	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	732	716	694	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 061	7 832	7 660	7 372	7 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	-195	48	519	226	175
Soliditet, %	53	0	0	0	0

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.

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 ökade driftskostnader, underhållskostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, dock totalt sett negativt då extra amortering på lån gjorts med 1,5 milj kr samt investeringar i värme, laddstolpar och porttelefoni som påverkat likviditeten under året. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	14 405 013	0	0	14 405 013
Underhållsfond, kr	5 090 194	0	-63 620	5 026 574
S:a bundet eget kapital, kr	19 495 207	0	-63 620	19 431 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 756 874	47 692	63 620	24 868 185
Årets resultat, kr	47 692	-47 692	-188 828	-188 828
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 804 566	0	-125 208	24 679 357
S:a eget kapital, kr	44 299 773	0	-188 828	44 110 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 863 620 kr.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker vissa posters uppställning mot föregående år.

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	24 804 565
Årets resultat, kr	-188 828
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	863 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 679 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 679 357
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 061 057	7 831 816
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 061 057	7 831 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 483 125	-4 150 808
Underhåll enligt plan	Not 4	-863 620	-941 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 304	-235 398
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-238 830	-232 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 996 636	-1 931 115
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 850 515	-7 491 600
RÖRELSERESULTAT		210 542	340 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81 670	159 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 185	-451 680
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-405 515	-292 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 973	47 692
Skattereduktion för förnybar el		6 145	0
ÅRETS RESULTAT		-188 828	47 692

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-188 828	47 692
Reservering till fond för yttre underhåll	-800 000	-800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	863 620	941 324
Överföring till balanserat resultat	-125 208	189 016



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 728 486	78 881 206
Inventarier och installationer	Not 9	99 644	52 164
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	112 789
Summa materiella anläggningstillgångar		78 828 130	79 046 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		78 828 630	79 046 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 470	0
Avräkningskonto HSB		941 085	1 779 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	82 601	49 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	639 681	663 834
Summa kortfristiga fordringar		1 664 837	2 492 692
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Bankkonton		669 682	2 174 340
Summa kassa och bank		669 682	2 174 340
Summa omsättningstillgångar		4 334 519	6 667 032
SUMMA TILLGÅNGAR		83 163 149	85 713 691

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 405 013	14 405 013
Fond för yttre underhåll		5 026 574	5 090 194
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 431 587	19 495 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 868 185	24 756 874
Årets resultat		-188 828	47 692
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 679 357	24 804 566
Summa eget kapital		44 110 944	44 299 773
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 212 000	27 337 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		36 212 000	27 337 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	12 375 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	77 899	77 899
Leverantörsskulder		819 553	709 957
Aktuell skatteskuld	Not 17	23 083	18 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 282	13 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	895 388	881 936
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 840 205	14 076 918
Summa skulder		39 052 205	41 413 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 163 149	85 713 691

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	210 542	340 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 996 636	1 931 115
	2 207 178	2 271 331
Erhållen ränta	81 670	159 156
Erlagd ränta	-487 185	-451 680
Betald inkomstskatt	6 145	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 807 808	1 978 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 327	-47 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	138 287	-101 313
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 935 768	1 829 950
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 719 318	254 003
Investeringar i maskiner/inventarier	-59 289	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 778 607	254 003
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-1 625 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 500 000	-1 625 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 342 839	458 953
Likvida medel vid årets början	5 953 607	5 494 654
Likvida medel vid årets slut	3 610 768	5 953 607
	-2 342 839	458 953

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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 inventarier (laddstolpar):	10 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 691 247 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	7 177 668	7 002 780
Hysesintäkt lokaler	387 888	379 928
Hysesintäkt garage och bilplatser	266 475	266 250
Hysesintäkt övrigt, inkl servitut, gästrum m m	129 825	106 404
Konsumtionsavgift el	41 873	24 291
Övriga intäkter i verksamheten	0	11 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 236	20 850
Övriga primära intäkter och ersättningar	42 092	19 512
	8 061 057	7 831 816

I Årsavgift ingår Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-490 416	-371 466
El	-392 405	-352 980
Uppvärmning	-1 029 311	-956 593
Vatten	-375 935	-343 816
Renhållning	-195 694	-204 051
Bevakningskostnader	-26 738	-15 795
TV, bredband, iptelefoni	-309 076	-292 740
Förvaltningskostnader	-1 234 159	-1 222 905
Försäkringar	-158 751	-146 609
Fastighetsskatt	-200 106	-188 600
Övriga driftskostnader	-70 533	-55 254
	-4 483 125	-4 150 808

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-863 620	-941 324
	-863 620	-941 324

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 750	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-170 547	-163 676
Kontorsutrustning och -material	-4 876	-3 381
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 817	-1 101
Förbrukningsinventarier	-8 394	-11 164
Medlemsavgifter HSB	-51 921	-39 700
	-268 304	-235 398

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-120 020	-118 695
Löner för anställda	-12 550	-13 050
Vicevärdsarvode	-50 344	-48 320
Övriga arvoden	-17 810	-15 300
Revisionsarvode	-8 060	-7 620
Sociala avgifter	-30 046	-29 970
	-238 830	-232 955

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 984 827	-1 924 595
Installationer och inventarier	-11 809	-6 520
	-1 996 636	-1 931 115

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

122 618 674

122 548 799

Årets försäljning, utrangering byggnad, värme och porttelefoni

-995 704

0

Årets investering byggnader, värme och porttelefoni

1 832 107

69 875

Ingående anskaffningsvärde mark

6 720 624

6 720 624

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**130 175 701****129 339 298****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-50 458 092

-48 533 497

Årets försäljning, utrangering byggnad värme och porttelefoni

995 704

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 984 827

-1 924 595

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-51 447 215****-50 458 092****Utgående redovisat värde****78 728 486****78 881 206**

Redovisade värden byggnader

72 007 862

72 160 582

Redovisade värden mark

6 720 624

6 720 624

Fastighetsbeteckning: Jönköping Peru 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1990-1991

149 000 000

56 000 000

205 000 000

195 000 000

Lokaler

1990-1991

357 000

0

357 000

278 000

149 357 000**56 000 000****205 357 000****195 278 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

112 549 000

112 549 000

varav i eget förvar

-47 014 000

-47 014 000

Summa ställda säkerheter**65 535 000****65 535 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

153 737

153 737

Årets investeringar, nya laddstolpar

59 289

0

Utgående anskaffningsvärden

213 026

153 737

Ingående avskrivningar

-101 573

-95 053

Årets avskrivningar

-11 809

-6 520

Utgående avskrivningar

-113 382

-101 573

Utgående redovisat värde**99 644****52 164**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, laddstolpar	112 789	436 667
Avgår bidrag laddstolpar	-53 500	0
Årets Investering, solceller	0	69 875
Årets Investering, laddstolpar	0	112 789
Årets Investering, värmeprojekt	1 494 094	0
Årets Investering, porttelefoni	338 013	0
Omfört till underhåll	0	-436 667
Omklassificering till inventarier - laddstolpar	-59 289	0
Omklassificering till Byggnader och mark-värme och porttelefoni	-1 832 107	-69 875
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	112 789

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 318	25 944
Övriga kortfristiga fordringar-Svavelstickan servitut och övr kostnader	56 283	23 647
	82 601	49 591

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	639 681	663 834
	639 681	663 834

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto SBAB	2,10%	2026-05-06	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,52%	2027-09-01	9 750 000	1 000 000
Stadshypotek AB		1,23%	2029-09-30	27 462 000	0
				37 212 000	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 212 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 000 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 212 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	77 899	78 081
Uttag	0	-182
	<u>77 899</u>	<u>77 899</u>
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	23 083	18 419
	<u>23 083</u>	<u>18 419</u>
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	6 914	0
Personalens källskatt	11 542	9 151
Arbetsgivaravgifter	5 826	4 556
	<u>24 282</u>	<u>13 707</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	672 434	655 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 954	226 705
	<u>895 388</u>	<u>881 936</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Vestberg	Christer Bergqvist	Gerd Berggren
Inger Wikström	Jan Sandgren	Anna Pettersson
Rickard Palmqvist	Rikard Månsson	Tommy Haag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Jacobsson	Carina Westlund Myrén
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tändstickan i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Tändstickan i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Jacobsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Vestberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:43:38



Inger Wikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:55:45



Christer Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:48:21



Rickard Palmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:10:52



Jan Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:53:30



Rikard Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:15:33



Anna Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:12:41



Gerd Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:12:31



Tommy Haag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:24:41



Kerstin Jakobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:01:39



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:15:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tändstickan i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kerstin Jakobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:11:06



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:15:16



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.