



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Typen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Typen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2261 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Typen 19	1944-01-01	1944

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 280
Totalt 30 objekt		1 280

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Karlsson	Ordförande		
Markus Rignell	Ledamot		
Sofia Granborn	Ledamot		2023-06-30
Johan Bladh	Ledamot		
Amanda Bills	Ledamot		
Erik Smith	Ledamot		
Emma Forsberg	Ledamot	2023-06-30	
Katja Frank-Waisman	Ledamot	2023-06-30	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Karlsson och Johan Bladh.

Firman tecknas, två i förening av Henrik Karlsson, Johan Bladh, Amanda Bills och Erik Smith.

Revisorer har varit: Elin Mårtensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-10-26. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-13.

Nya stadgar antogs 2023-12-04.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

År 2023 Översyn av tak, tegelpannor ladga tillrätta och vid behov skruvade

År 2023 Ny dörrautomatik med elslutbleck och sensorer vid källaren

År 2023 Funktion branddörr på vinden återställd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2022 Relining av dagvattenledningar på baksidan av fastigheten

År 2022 Montering av skorstenshuvar

År 2021 Rensning och inspektion av hängrännor och stuprör

År 2020 Installation av digitalt styrsystem för värmeanläggning

År 2020 Relining av dagvattenledningar på framsidan av fastigheten

År 2018 Målat entrétak samt ny belysning i entré

År 2017 Nya entréportar, automatiska dörröppnare och nya kodboxar

År 2015 Rensning av skorstenar och relining av avloppsstammar under huset

År 2013 Anläggning markplattor, plantering av träd, helmålning av källare samt gym inrett

År 2012 Byggt nytt miljöhus

År 2011 Renovering av ventilationskanaler i kök

År 2010 Nya lägenhetsdörrar och lås. Målning av trapphus.

År 2001 Nytt tak

År 1998 Ny el indragen

År 1994 Stambyte

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

Dränering

Byte stuprör och hängrännor
Byte fjärrvärmecentral
Omfogning av tegelfogar

Styrelsen gör dock hela tiden en bedömning av verkligt behov, och en prioritering, av åtgärderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	125	139	200	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 678	1 726	1 768	1 815	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 678	1 726	1 768	1 815	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	355	298	286	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	951	942	906	906	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	949	950	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 225	1 214	1 196	1 194	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-124	130	12	0
Soliditet, %	52	52	53	51	0

0 = uppgifter saknas.

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.

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett resultat på -18 Tkr vilket beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2024-01-01 höjt årsavgifterna med 6%.

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	23 610	0	0	23 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	1 787 174	0	-38 143	1 749 031
Underhållsfond, kr	120 001	0	-16 359	103 642
S:a bundet eget kapital, kr	1 930 785	0	-54 502	1 876 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	880 134	-123 981	54 502	810 655
Årets resultat, kr	-123 981	123 981	-17 752	-17 752
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	756 153	0	36 750	792 903
S:a eget kapital, kr	2 686 938	0	-17 752	2 669 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 359 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	756 153
Årets resultat, kr	-17 752
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 359
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	754 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	754 760

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 225 451	1 214 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 847	10
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 269 298	1 214 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-892 795	-860 401
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 359	-155 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-49 550	-84 578
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 112	-66 723
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-146 809	-146 809
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 236 626	-1 313 511
RÖRELSERESULTAT		32 672	-99 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 472	2 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 896	-26 804
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 424	-24 759
ÅRETS RESULTAT		-17 752	-123 981



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 026 779	4 169 434
Inventarier och installationer	Not 10	0	4 154
Summa materiella anläggningstillgångar		4 026 779	4 173 588
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 027 279	4 174 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		10 651	3 385
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 072	7 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 887	19 389
Summa kortfristiga fordringar		43 610	30 687
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	748 242	674 982
Summa kassa och bank		748 242	674 982
Summa omsättningstillgångar		1 091 853	1 005 670
SUMMA TILLGÅNGAR		5 119 131	5 179 757



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 610	23 610
Uppskrivningsfond	1 749 031	1 787 174
Fond för yttre underhåll	103 642	120 001
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 876 283	1 930 785
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	810 655	880 134
Årets resultat	-17 752	-123 981
<i>Summa fritt eget kapital</i>	792 903	756 153
Summa eget kapital	2 669 186	2 686 938
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	570 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		997 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		1 578 100
Medlemmarnas inre fond	Not 17	22 814
Leverantörsskulder		105 981
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	167 971
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 879 945
Summa skulder	2 449 945	2 492 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 119 131	5 179 757



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	32 672	-99 222
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	146 809	146 809
	179 482	47 587
Erhållen ränta	7 446	1 531
Erlagd ränta	-55 955	-25 861
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	130 973	23 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 631	-876
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 185	57 350
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	141 527	79 732
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-61 000	-53 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-61 000	-53 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	80 527	26 232
Likvida medel vid årets början	978 368	952 136
Likvida medel vid årets slut	1 058 894	978 368
	80 527	26 232

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 217 616	1 205 604
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 835	8 675
	1 225 451	1 214 279
<i>* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, bredband och Kabel-TV.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	43 847	0
Övrigt	0	10
	43 847	10
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 978	-87 455
El	-172 172	-119 371
Uppvärmning	-232 804	-224 009
Vatten	-49 693	-38 516
Renhållning	-41 517	-43 590
TV, bredband, iptelefoni	-73 274	-74 176
Serviceavtal	-6 650	-6 250
Förvaltningskostnader	-205 169	-206 110
Försäkringar	-13 079	-14 064
Fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Övriga driftskostnader	-2 790	-1 290
	-892 795	-860 401
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-74 359	-155 000
	-74 359	-155 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-2 203	-9 620
Kostnader överlåtelse och panter	-11 444	-13 531
Kontorsutrustning och -material	-1 154	-213
Konsulter	-13 750	-40 839
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	-49 550	-84 578
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-52 501	-47 597
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-17 611	-16 126
	-73 112	-66 723
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-142 655	-142 655
Installationer och inventarier	-4 154	-4 154
	-146 809	-146 809



		2023-12-31	2022-12-31			
Not 9	BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 806 770	6 806 770			
	Ingående uppskrivning byggnad	1 375 000	1 375 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 000	22 000			
	Ingående anskaffning uppskrivning mark	1 125 000	1 125 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 328 770	9 328 770			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 446 510	-4 341 998			
	Årets avskrivningar byggnader	-104 513	-104 513			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 551 023	-4 446 511			
Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar på uppskrivning						
	Ingående avskrivning på uppskrivning	-712 826	-674 683			
	Årets avskrivning på uppskrivning	-38 143	-38 143			
	Utgående ackumulerade avskrivningar/nedskrivningar på uppskrivning	-750 969	-712 826			
Utgående redovisat värde		4 026 779	4 169 433			
	Redovisade värden byggnader	2 879 779	3 022 433			
	Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000			
Fastighetsbeteckning:		Typen 19				
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1944	12 800 000	13 400 000	26 200 000	26 200 000
			12 800 000	13 400 000	26 200 000	26 200 000
Ställda säkerheter					2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning					4 252 960	4 252 960
varav i eget förvar					0	0
Summa ställda säkerheter					4 252 960	4 252 960
Not 10	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
	Ingående anskaffningsvärden				113 267	113 267
	Utgående anskaffningsvärden				113 267	113 267
	Ingående avskrivningar				-109 113	-104 960
	Årets avskrivningar				-4 154	-4 154
	Utgående avskrivningar				-113 267	-109 113
	Utgående redovisat värde				0	4 154
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.						
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 12	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto				8 072	7 913
					8 072	7 913



2023-12-31

2022-12-31

Not 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

Förutbetald kabel-TV och bredband

Upplupna ränteintäkter

3 848

19 266

1 773

24 887

3 563

15 079

747

19 389

Not 14

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

3,80%

2024-02-05

300 000

300 000

300 000

300 000

Not 15

BANK

Sparbanken Skåne

748 242

748 242

674 982

674 982

Not 16

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut

Ränteändring

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

SEB

0,96%

2025-12-28

585 000

15 000

SEB

1,19%

2024-12-28

412 000

16 000

Sparbanken Skåne

4,85%

2024-05-30

1 151 100

30 000

2 148 100

61 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

570 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

15 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 563 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 578 100

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,82%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

244 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 843 100

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

22 814

22 814

22 814

22 814

Not 18

AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

5 078

5 078

2 978

2 978

Not 19

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

0

0

1 211

1 211

Not 20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

Upplupna räntekostnader

Förutbetalda årsavgifter och hyror

60 204

4 231

103 536

167 971

48 107

1 290

93 285

142 682



2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Amanda Bills	Emma Forsberg	Erik Smith
Henrik Karlsson	Johan Bladh	Katja Frank-Waisman
Markus Rignell		

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

Elin Mårtensson	Camilla Bakklund
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Typen i Lund, org.nr. 745000-2261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Typen i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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, 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 Typen i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Mårtensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Typen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:08:19



JOHAN BLADH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:42:07



ERIK SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 14:55:55



KATJA FRANK-WAISMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 15:30:57



AMANDA BILLS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:32:31



EMMA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:36:45



MARKUS RIGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:58:47



ELIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:27:34



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:16:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Typen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:55:15



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:16:31



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.