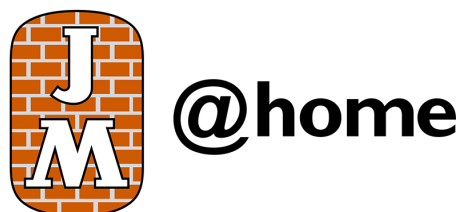


Årsredovisning 2023

Brf Typografen

769631-0999



Välkommen till årsredovisningen för Brf Typografen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, lokaler och parkering.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Dimman 13 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 90 bostadsrättslägenheter, total boarea 5571 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca. 216 m². Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser via gemensamhetsanläggning i garage i fastigheten Dimman 12 och 8 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning på Typografgatan delas med fastigheten Dimman 11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där även ett kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns takterrass med planteringar, sittbänkar och belysning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar tillsammans med Dimman 11 och Dimman 12 i Dimma GA1: avseende ventilationsanläggning och elinstallation för ventilationsanläggning i befintlig garage i fastigheten Dimman 12. Andelstal Dimman 11:36, Dimman 12:52 och Dimman 13:12.

Föreningen deltar tillsammans med Dimman 12 i Dimman GA2 avseende utförande och drift av Kvartersgatan Typografatan. Andelstal Dimman 11:1 och Dimman 13:1.

Väsentliga servitut

Föreningen har tillsammans med Dimman 11 förmån av servitut avseende rätt att använda erforderligt utrymme för garage med tillhörande anordningar på Dimman 12. Totalt avser servitutet 122 platser varav Dimman 13 disponerar 30 platser.

Fastigheten har förmån av servitut, avseende utrymningsväg på fastigheten Dimman 12.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Löptid |
|-----------|----------|--------|
| | | |
| | | |

Föreningen har år 2020 erhållit 1 387 414 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Elisabet Kontestabile | Ordförande |
| Erik Hammarström | Styrelseledamot |
| Isaac Skog | Styrelseledamot |
| Wilhelm Ewe | Styrelseledamot |
| Elsa Miras Olsson | Suppleant |
| Mikael Magnusson | Suppleant |
| Lasse Heimonen | Suppleant |

Valberedning

Kerstin Sondell
Patrik Ryd
Sara Hedström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | JM@Home AB |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen AB |
| Fastighetsskötsel | Städexperten fastighetsservice AB |
| Bevakningstjänster | Örestads industribevakning AB |
| Mätningstjänster | Brunata AB |

Övrig verksamhetsinformation

Den ena lokalen är inte uthyrd och hyresgästen i den andra lokalen är uppsagd. Föreningen har ansökt om handräckning av Kronofogden gällande avhysning av hyresgästen Lynxication. Ärendet kommer nu att handläggas av tingsrätten då hyresgästen bestrider avhysningen och uppsägningen. Vissa delar av rättegångskostnaderna kommer att täckas av försäkringen.

Carl Dürnberger avgick från styrelsen 2023-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om att höja avgifterna med 25% fr o m 2024-01-01.

Beslut om att minska amorteringen från 1,4 miljoner till 1,1 miljoner fr o m 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat eget avtal med KTC för fjärrstyrning av undercentral.

Under året har föreningen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 541 888 | 4 594 781 | 4 547 421 | 4 419 346 |
| Resultat efter fin. poster | -433 427 | 255 229 | 493 723 | 637 317 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 75 | 74 |
| Yttre fond | 850 154 | 462 960 | 289 350 | 115 740 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 782 | 692 | 692 | 692 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,4 | - | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 233 | 11 486 | 11 739 | 11 992 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 10 808 | 11 058 | 11 301 | 11 545 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 66 | - | | |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 55 | - | | |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 48 | - | | |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 48 | - | | |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 151 | - | | |
| Räntekänslighet (%) | 14,36 | - | | |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 67 507 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

| | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS | | DISPONERING AV | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| | 2022-12-31 | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
| Insatser | 143 873 000 | - | - | 143 873 000 |
| Upplåtelseavgifter | 56 497 000 | - | - | 56 497 000 |
| Fond, yttre underhåll | 462 960 | - | 387 194 | 850 154 |
| Balanserat resultat | 1 211 949 | 255 229 | -387 194 | 1 079 984 |
| Årets resultat | 255 229 | -255 229 | -433 427 | -433 427 |
| Eget kapital | 202 300 138 | 0 | -433 427 | 201 866 711 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 079 984 |
| Årets resultat | -433 427 |
| Totalt | 646 557 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 387 194 |
| Balanseras i ny räkning | 259 363 |
| | 646 557 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 541 888 | 4 594 781 |
| Rörelseintäkter | | 124 907 | 90 184 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 666 795 | 4 684 964 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -2 001 262 | -1 760 334 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -303 462 | -248 748 |
| Personalkostnader | 8 | -131 017 | -174 253 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 217 292 | -1 217 304 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 653 033 | -3 400 639 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 013 762 | 1 284 326 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 248 | 1 125 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 453 437 | -1 030 222 |
| Summa finansiella poster | | -1 447 189 | -1 029 097 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -433 427 | 255 229 |
| ÅRETS RESULTAT | | -433 427 | 255 229 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 263 889 762 | 265 090 926 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 44 345 | 60 473 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 263 934 107 | 265 151 399 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 263 934 107 | 265 151 399 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 62 539 | 134 749 |
| Övriga fordringar | 11 | 883 433 | 1 042 720 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 135 599 | 108 419 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 081 571 | 1 285 888 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 180 594 | 767 425 |
| Summa kassa och bank | | 1 180 594 | 767 425 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 262 165 | 2 053 313 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 266 196 272 | 267 204 712 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 200 370 000 | 200 370 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 850 154 | 462 960 |
| Summa bundet eget kapital | | 201 220 154 | 200 832 960 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 079 984 | 1 211 949 |
| Årets resultat | | -433 427 | 255 229 |
| Summa fritt eget kapital | | 646 557 | 1 467 178 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 201 866 711 | 202 300 138 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 35 480 000 | 50 910 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 35 480 000 | 50 910 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 27 100 000 | 13 080 000 |
| Leverantörsskulder | | 991 759 | 104 672 |
| Skatteskulder | | 77 460 | 66 120 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 753 | 95 640 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 673 589 | 648 142 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 849 561 | 13 994 574 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 266 196 272 | 267 204 712 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 013 762 | 1 284 326 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 217 292 | 1 217 304 |
| | 2 231 054 | 2 501 630 |
| Erhållen ränta | 6 248 | 1 125 |
| Erlagd ränta | -1 453 437 | -1 030 222 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 783 865 | 1 472 533 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -8 936 | -142 314 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 834 987 | 2 911 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 609 915 | 1 333 130 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 410 000 | -1 410 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 410 000 | -1 410 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 199 915 | -76 870 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 781 549 | 1 858 420 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 981 464 | 1 781 549 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Typografen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|-------|
| Byggnad | 120år |
| Installationer | 10år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 053 588 | 3 619 274 |
| Lokaler och garage | 447 096 | 500 710 |
| Debiterad fastighetsskatt | -275 821 | 164 418 |
| Intäkter internet | 237 600 | 237 600 |
| Intäkter varmvatten | 78 946 | 68 484 |
| Övriga intäkter | 484 | 4 479 |
| Erhållna statliga bidrag | 124 902 | 0 |
| Erhållna skadestånd | 0 | 90 000 |
| Summa | 4 666 795 | 4 684 964 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 242 483 | 122 847 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 53 474 | 23 458 |
| Besiktning och service | 97 431 | 74 121 |
| Städning | 17 752 | 21 363 |
| Trädgårdsarbete | 4 554 | 0 |
| Övrigt | 0 | 14 144 |
| Snöskottning | 16 091 | 5 993 |
| Summa | 431 784 | 261 925 |

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Underhåll av bostäder | 881 | 1 892 |
| Underhåll av lokaler | 2 086 | 0 |
| Underhåll av gemensamma utrymmen | 45 786 | 46 979 |
| Underhåll av installationer | 34 352 | 0 |
| Underhåll av ventilation | 54 282 | 0 |
| Underhåll av hissar | 38 361 | 0 |
| Summa | 175 748 | 48 871 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|------------------|
| Elavgifter | 319 585 | 442 437 |
| Uppvärmning | 277 342 | 324 398 |
| Vatten | 278 484 | 218 297 |
| Sophämtning | 103 753 | 91 320 |
| Summa | 979 164 | 1 076 452 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 133 659 | 95 672 |
| Kabel-TV | 242 177 | 238 684 |
| Beräknad fastighetsskatt | 38 730 | 38 730 |
| Summa | 414 566 | 373 086 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 47 921 | 26 850 |
| Förbrukningsmaterial | 1 672 | 90 243 |
| Revisionsarvoden | 27 545 | 26 935 |
| Ekonomisk förvaltning | 108 661 | 104 720 |
| Konsultkostnader | 117 664 | 0 |
| Summa | 303 462 | 248 748 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 105 000 | 0 |
| Löner, tjänstemän | 0 | 136 208 |
| Sociala avgifter | 26 017 | 38 045 |
| Summa | 131 017 | 174 253 |

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 269 295 000 | 269 295 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 269 295 000 | 269 295 000 |
| Ingående avskrivningar | -4 204 074 | -3 002 910 |
| Årets avskrivning | -1 201 164 | -1 201 164 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 405 238 | -4 204 074 |
| Utgående redovisat värde | 263 889 762 | 265 090 926 |
| Taxeringsvärde byggnad | 136 045 000 | 136 045 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 828 000 | 37 828 000 |
| | 173 873 000 | 173 873 000 |
| Bokfört värde byggnad | 138 733 983 | 139 935 147 |
| Bokfört värde mark | 125 155 779 | 125 155 779 |
| | 263 889 762 | 265 090 926 |

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 80 648 | 80 648 |
| Utgående anskaffningsvärde | 80 648 | 80 648 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -20 175 | -4 035 |
| Avskrivningar | -16 128 | -16 140 |
| Utgående avskrivning | -36 303 | -20 175 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 44 345 | 60 473 |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 40 394 | 28 596 |
| Momsfordran | 31 624 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 545 | 0 |
| Klientmedelskonto | 800 870 | 1 014 124 |
| Summa | 883 433 | 1 042 720 |

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 92 320 | 108 419 |
| Bredband | 43 279 | 0 |
| Summa | 135 599 | 108 419 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2025-05-28 | 4,29 % | 10 965 000 | 12 140 000 |
| SEB | 2024-05-28 | 1,29 % | 25 807 500 | 25 925 000 |
| SEB | 2025-05-28 | 3,03 % | 25 807 500 | 25 925 000 |
| Summa | | | 62 580 000 | 63 990 000 |
| Varav kortfristig del | | | 27 100 000 | 13 080 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 530 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 96 306 | 153 237 |
| Fastighetskötsel | 6 934 | 0 |
| Uppvärmning | 37 317 | 40 253 |
| Vatten | 25 082 | 0 |
| Löner | 13 750 | 0 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 17 870 | 17 870 |
| Utgiftsräntor | 6 782 | 6 782 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 442 048 | 402 500 |
| Beräknat revisionsarvode | 27 500 | 27 500 |
| Summa | 673 589 | 648 142 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 69 460 000 | 69 460 000 |

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Elisabet Kontestabile
Ordförande

Erik Hammarström
Styrelseledamot

Isaac Skog
Styrelseledamot

Wilhelm Ewe
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 15:40

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2024 15:33

DOCUMENT ID:

SyCmsKQm0

ENVELOPE ID:

SypXsFQmR-SyCmsKQm0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Typografen, slutlig.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ELISABET KONTESTABILE elisabet@brftypografen.se | Signed Authenticated | 16.05.2024 15:55 16.05.2024 15:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.65.156.162 |
| 2. ISAAC JOCHI SKOG isaac@brftypografen.se | Signed Authenticated | 16.05.2024 19:45 16.05.2024 19:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.233.212.79 |
| 3. WILHELM EWE wilhelm@brftypografen.se | Signed Authenticated | 16.05.2024 21:11 16.05.2024 21:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.235.6.85 |
| 4. Erik Johannes Hammarström erik@brftypografen.se | Signed Authenticated | 16.05.2024 23:21 16.05.2024 23:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.65.242.70 |
| 5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 17.05.2024 15:40 17.05.2024 06:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.24.130.243 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Typografen, org.nr 769631-0999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Typografen 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 Bostadsrättsföreningen Typografens finansiella ställning per 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Typografen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Typografen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Typografen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MAURITZSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-17 14:06:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>