

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Typografen

769631-0999

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Typografen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet

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.

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 Typografgatan. 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:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Joel Larsson	Tatueringsstudio	ja	113	2023-07-31
Lynxication AB	E-sportcenter	ja	106	2023-10-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

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.

Fastighetens underhållsbehov

Underhåll finns planerat enligt underhållsplanen. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad den trettonde december 2017.

Genomförda åtgärder

Installerat brytskydd på dörrar på bottenvåning och till terrassen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % från den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen 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.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

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

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Städexperten AB och JM AB om teknisk förvaltning. Avtalen omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning och städ av sopkärl. Avtalen gäller tills vidare. Schindler Hiss ansvarar för hisservice och hissbesiktning

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tatueringsstudion sade upp hyresavtalet. Föreningen letar efter en ny hyresgäst via mäklare.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 410 000 kronor (1 410 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har 16 (elva) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fyra (nio) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning.

Planerad verksamhet för kommande år

Nya avtal gällande fastighetsskötsel och trappstädning kommer att upphandlas under 2023. Planering för garantibesiktning för år 5.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 595	4 547	4 419	2 503
Resultat efter finansiella poster	255	494	637	544
Soliditet (%)	75,71	75,29	74,43	74,25
Årsavgift/m ² boarea kr	692	692	692	692
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	47 584	47 800	48 015	48 284
Lån per m ² boarea kr	11 486	11 739	11 992	12 309
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	11 058	11 301	11 545	11 849
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,14	1,16	1,15
Fastighetens belåningsgrad (%)	24,10	24,60	25,00	26,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 33,18 kr/m³.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	143 873 000	56 497 000	289 350	891 836	493 723
Disposition av föregående års resultat:			173 610	320 113	-493 723
Årets resultat					255 229
Belopp vid årets utgång	143 873 000	56 497 000	462 960	1 211 949	255 229

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	1 211 949
Årets vinst	255 229
	1 467 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	387 194
I ny räkning överföres	1 079 984
	1 467 178

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 594 965	4 547 421
Övriga rörelseintäkter	3	90 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 684 965	4 547 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 710 082	-1 530 285
Övriga externa kostnader	5	-299 000	-357 005
Personalkostnader	6	-174 253	-210 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 217 304	-1 205 199
Summa rörelsekostnader		-3 400 639	-3 303 038
Rörelseresultat		1 284 326	1 244 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 125	3 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 030 222	-753 862
Summa finansiella poster		-1 029 097	-750 660
Resultat efter finansiella poster		255 229	493 723
Resultat före skatt		255 229	493 723
Årets resultat		255 229	493 723

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	265 090 926	266 292 090
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 473	76 613
Summa materiella anläggningstillgångar		265 151 399	266 368 703
Summa anläggningstillgångar		265 151 399	266 368 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		134 749	0
Övriga fordringar	9	1 042 720	1 319 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 419	100 833
Summa kortfristiga fordringar		1 285 888	1 420 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		767 425	567 834
Summa kassa och bank		767 425	567 834
Summa omsättningstillgångar		2 053 313	1 987 870
SUMMA TILLGÅNGAR		267 204 712	268 356 573

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		200 370 000	200 370 000
Fond för yttre underhåll		462 960	289 350
Summa bundet eget kapital		200 832 960	200 659 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 211 949	891 836
Årets resultat		255 229	493 723
Summa fritt eget kapital		1 467 178	1 385 559
Summa eget kapital		202 300 138	202 044 909
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	50 910 000	38 065 000
Summa långfristiga skulder		50 910 000	38 065 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	13 080 000	27 335 000
Leverantörsskulder		104 672	130 552
Skatteskulder		66 120	54 780
Övriga skulder	12	95 640	79 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	648 142	646 772
Summa kortfristiga skulder		13 994 574	28 246 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 204 712	268 356 573

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 **Nettoomsättning**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 619 274	3 619 274
Årsavgifter varmvatten	68 484	70 487
Årsavgifter bredband	237 600	237 600
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	162 978	146 608
Hysesintäkter lokaler	502 150	473 255
Övriga intäkter	4 479	197
	4 594 965	4 547 421

Not 3 **Övriga intäkter**

	2022	2021
Ersättning JM	90 000	0
	90 000	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	146 304	195 244
Skötsel utemiljö	14 144	6 387
Snöröjning och sandning	5 993	25 878
Städ	21 363	25 325
Entrémattor	9 695	8 633
Besiktning	14 173	12 396
Reparation och underhåll	48 872	23 123
El	442 437	273 910
Fjärrvärme	324 398	364 557
Vatten	218 297	200 051
Avfallshantering	91 320	85 834
Fastighetsförsäkring	95 672	37 967
Digitala tjänster	238 684	243 591
Fastighetsskatt	38 730	27 390
	1 710 082	1 530 286

Digitala tjänster gäller internet, tv och telefoni för de boende samt fastighetsstyrning. Ökningen av kostnaden för fastighetsförsäkring beror på att den nu innehåller kollektivt bostadsrättstillägg.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	50 252	56 021
Gemensamhetsanläggning	0	13 276
Förbrukningsinventarier	15 953	63 021
Förbrukningsmateriel	74 290	17 908
Hyses och kundförluster	-4 563	-18 580
Telekommunikation	14 972	4 955
Porto	0	56
Revisionsarvoden	26 935	35 310
Kostnad för årsstämma	525	5 078
Möteskostnad	0	7 021
Ekonomisk förvaltning	104 720	103 230
Extra debitering ekonomisk förvaltning	1 179	625
Teknisk förvaltning	0	45 908
It-tjänster	2 439	1 441
Bankkostnader	3 536	4 192
Medlems- o föreningsavgifter	0	7 480
Övriga externa kostnader	8 762	10 063
	299 000	357 005

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	136 208	160 366
Sociala kostnader	38 045	50 183
	174 253	210 549

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 295 000	269 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 295 000	269 295 000
Ingående avskrivningar	-3 002 910	-1 801 746
Årets avskrivningar	-1 201 164	-1 201 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 204 074	-3 002 910
Utgående redovisat värde	265 090 926	266 292 090
Taxeringsvärden byggnader	136 045 000	90 929 000
Taxeringsvärden mark	37 828 000	40 810 000
	173 873 000	131 739 000
Bokfört värde byggnader	139 935 147	141 136 311
Bokfört värde mark	125 155 779	125 155 779
	265 090 926	266 292 090

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 648	0
Inköp	0	80 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 648	80 648
Ingående avskrivningar	-4 035	0
Årets avskrivningar	-16 140	-4 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 175	-4 035
Utgående redovisat värde	60 473	76 613

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	28 596	28 617
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 014 124	1 290 586
	1 042 720	1 319 203

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	16 506	10 066
Bredband	39 148	38 964
Parkering	18 662	13 070
Varmvatten	11 133	25 602
Telekommunikation	1 236	2 808
Avfallshantering	2 249	2 266
Serviceavtal	11 895	8 057
Bostadsrätterna	7 590	0
	108 419	100 833

Not 11 Långfristiga skulder

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	940 000	940 000
Nästa års omförhandlade lån	12 140 000	26 395 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	13 080 000	27 335 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	50 910 000	38 065 000
Summa skuld till kreditinstitut	63 990 000	65 400 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB*	0,83	2023-05-28	12 140 000	12 610 000
SEB	1,29	2024-05-28	25 925 000	26 395 000
SEB	3,03	2025-05-28	25 925 000	26 395 000
			63 990 000	65 400 000

Kortfristig del av långfristig skuld	13 080 000	27 335 000
--------------------------------------	------------	------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 12 140 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 940 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt	52 907	37 310
Deponerade medel	42 250	42 250
Övriga skulder	483	0
	95 640	79 560

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter	17 870	34 897
Räntekostnader	6 782	4 130
Förutbetalda hyresintäkter	423 399	353 049
Styrelsearvode	56 875	111 066
Värme	40 253	51 185
El	75 374	58 557
Gemensamhetsanläggning	0	7 288
Revisionsarvode	27 500	26 000
Övriga kostnader	89	600
	648 142	646 772

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	69 460 000	69 460 000
	69 460 000	69 460 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt namn till Bostadsrättsföreningen Typografen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Bostadsrättsföreningen Typografen

Elisabet Kontestabile
Ordförande

Anna Hovenberg
Kassör

Wilhelm Ewe
Ledamot

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

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 11:15

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2023 09:59

DOCUMENT ID:

HkzRneF7h

ENVELOPE ID:

HJWRhgFQ3-HkzRneF7h

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Typografen.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Jessica Embla Hovenberg anna@brftypografen.se	Signed Authenticated	04.05.2023 08:31 04.05.2023 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/14) IP: 212.181.209.76
2. WILHELM EWE wilhelm@brftypografen.se	Signed Authenticated	05.05.2023 01:53 04.05.2023 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/03) IP: 81.216.59.226
3. ELISABET KONTESTABILE elisabet@brftypografen.se	Signed Authenticated	05.05.2023 10:16 05.05.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/14) IP: 213.65.156.162
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2023 11:15 05.05.2023 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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