

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Friisgatan
Typografen

769631-0999

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Friisgatan Typografen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjunde 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	Tatueringstudio	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. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 23 maj 2021 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

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 trettionde december 2017.

Genomförda åtgärder

Kamerainstallation och frostade rutor i cykelförråd.
Installerat tagglås till dörrar på takterrassen.
Installerat handtag för att låsa fast barnvagnar i barnvagnsrummet.
Installerat brytskydd på dörrar på entréplan.
Installerat ny porttelefon.

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 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

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

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 410 000 kronor (1 762 500 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 tio.

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

Styrelsens arbete under året

Garantibesiktning för år 2 har genomförts i samtliga lägenheter, lokaler samt gemensamma ytor under våren 2021. Åtgärdsarbete har initierats av JM i augusti 2021 och efterbesiktning har genomförts i november 2021.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia avseende Triple play.

Planerad verksamhet för kommande år

Efterbesiktning 2 planeras genomföras under 2022.

Ett av föreningens tre bolån skall omförhandlas under 2022.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 547	4 419	2 503
Resultat efter finansiella poster	494	637	544
Soliditet (%)	75,29	74,43	74,25
Årsavgift/m ² boarea kr	692	692	692
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	47 800	48 015	48 284
Lån per m ² boarea kr	11 739	11 992	12 309
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	11 301	11 545	11 849
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	1,16	1,15
Fastighetens belåningsgrad (%)	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	115 740	428 129	637 317
Disposition av föregående års resultat:			173 610	463 707	-637 317
Årets resultat					493 723
Belopp vid årets utgång	143 873 000	56 497 000	289 350	891 836	493 723

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	891 836
Årets vinst	493 723
	1 385 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	173 610
I ny räkning överföres	1 211 949
	1 385 559

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 547 421	4 419 347
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 547 421	4 419 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 530 285	-1 296 965
Övriga externa kostnader	4	-357 005	-378 810
Personalkostnader	5	-210 549	-119 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 199	-1 201 164
Summa rörelsekostnader		-3 303 038	-2 996 524
Rörelseresultat		1 244 383	1 422 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 202	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 862	-785 880
Summa finansiella poster		-750 660	-785 506
Resultat efter finansiella poster		493 723	637 317
Resultat före skatt		493 723	637 317
Årets resultat		493 723	637 317

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	266 292 090	267 493 254
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 613	0
Summa materiella anläggningstillgångar		266 368 703	267 493 254
Summa anläggningstillgångar		266 368 703	267 493 254
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 968
Övriga fordringar	8	1 319 203	2 805 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 833	123 470
Summa kortfristiga fordringar		1 420 036	2 946 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		567 834	361 054
Summa kassa och bank		567 834	361 054
Summa omsättningstillgångar		1 987 870	3 307 443
SUMMA TILLGÅNGAR		268 356 573	270 800 697

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		200 370 000	200 370 000
Fond för yttre underhåll		289 350	115 740
Summa bundet eget kapital		200 659 350	200 485 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		891 836	428 129
Årets resultat		493 723	637 317
Summa fritt eget kapital		1 385 559	1 065 446
Summa eget kapital		202 044 909	201 551 186
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	38 065 000	65 047 500
Summa långfristiga skulder		38 065 000	65 047 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	27 335 000	1 762 500
Leverantörsskulder		130 552	73 323
Skatteskulder		54 780	395 490
Övriga skulder	11	79 560	1 438 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	646 772	532 175
Summa kortfristiga skulder		28 246 664	4 202 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 356 573	270 800 697

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (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

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 619 274	3 619 204
Årsavgifter varmvatten	70 487	93 286
Årsavgifter bredband	237 600	237 593
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	146 608	82 763
Hysesintäkter lokaler	473 255	374 744
Övriga intäkter	197	11 756
	4 547 421	4 419 346

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	195 244	151 043
Skötsel utemiljö	6 387	47 181
Snöröjning och sandning	25 878	1 117
Städ	25 325	6 206
Entrémattor	8 633	7 540
Besiktning	12 396	0
Reparation och underhåll	23 123	34 316
El	273 910	178 031
Fjärrvärme	364 557	270 974
Vatten	200 051	207 094
Avfallshantering	85 834	105 063
Fastighetsförsäkring	37 967	28 739
Digitala tjänster	243 591	232 271
Fastighetsskatt	27 390	27 390
	1 530 286	1 296 965

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Serviceavtal	56 021	50 622
Gemensamhetsanläggning	13 276	14 716
Förbrukningsinventarier	63 021	71 950
Förbrukningsmateriel	17 908	5 381
Kreditupplysning	0	4 375
Kontorsmateriel	0	3 264
Hyses och kundförluster	-18 580	-60
Telekommunikation	4 955	2 496
Porto	56	883
Revisionsarvoden	35 310	15 000
Kostnad för årsstämma	5 078	3 324
Möteskostnad	7 021	4 473
Ekonomisk förvaltning	103 230	100 000
Extra debitering ekonomisk förvaltning	625	0
Teknisk förvaltning	45 908	69 033
IT-tjänster	1 441	9 432
Konsultarvoden	0	9 500
Bankkostnader	4 192	3 396
Medlems- o föreningsavgifter	7 480	7 400
Övriga externa kostnader	10 063	3 625
	357 005	378 810

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	160 366	93 363
Sociala kostnader	50 183	26 222
Totala ersättningar och sociala kostnader	210 549	119 585

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 295 000	269 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 295 000	269 295 000
Ingående avskrivningar	-1 801 746	-600 582
Årets avskrivningar	-1 201 164	-1 201 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 002 910	-1 801 746
Utgående redovisat värde	266 292 090	267 493 254
Taxeringsvärden byggnader	90 929 000	90 929 000
Taxeringsvärden mark	40 810 000	40 810 000
	131 739 000	131 739 000
Bokfört värde byggnader	141 136 311	142 337 475
Bokfört värde mark	125 155 779	125 155 779
	266 292 090	267 493 254

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	80 648	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 648	0
Årets avskrivningar	-4 035	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 035	0
Utgående redovisat värde	76 613	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	28 617	949 901
Momsfordran	0	631 170
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 290 586	1 224 880
	1 319 203	2 805 951

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremie	10 066	4 813
Bredband	38 964	41 790
Upplupna intäkter parkering	13 070	41 076
Upplupna intäkter för varmvatten	25 602	34 004
Telekommunikation	2 808	0
Avfallshantering	2 266	1 787
Serviceavtal	8 057	0
	100 833	123 470

Not 10 Långfristiga skulder

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	940 000	1 762 500
Nästa års omförhandlade lån	26 395 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	27 335 000	1 762 500
Summa långfristiga del av föreningens lån	38 065 000	65 047 500
Summa skuld till kreditinstitut	65 400 000	66 810 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB*	1,13	2022-05-28	26 395 000	26 865 000
SEB	0,83	2023-05-28	12 610 000	13 080 000
SEB	1,29	2024-05-28	26 395 000	26 865 000
			65 400 000	66 810 000

Kortfristig del av långfristig skuld	27 335 000	1 762 500
--------------------------------------	------------	-----------

*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 2022 om sammanlagt 27 335 000 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 58 350 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdeskatt	37 310	0
Deponerade medel	42 250	42 250
Skuld Entreprenören	0	1 396 273
	79 560	1 438 523

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 897	14 861
Upplupna räntekostnader	4 130	4 215
Förutbetalda hyresintäkter	353 049	364 578
Upplupet styrelsearvode	111 066	47 300
Upplupna värmekostnader	51 185	69 828
Upplupna el kostnader	58 557	14 961
Upplupen kostnad GA	7 288	0
Upplupet revisionsarvode	26 000	16 125
Upplupna bankkostnader	600	307
	646 772	532 175

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	69 460 000	69 460 000
	69 460 000	69 460 000

Malmö 2022- den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Bostadsrättsföreningen Friisgatan Typografen

Elisabet Kontestabile
Ordförande

Charlotte Wöhlecke
Kassör

Wilhelm Ewe
Ledamot

Mikael Kvist
Ledamot

Mette Mölmann
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2022 11:50

SENT BY OWNER:

Jens Mejlaender · 31.05.2022 15:38

DOCUMENT ID:

r1xwL99m_q

ENVELOPE ID:

Hywl5qX09-r1xwL99m_q

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Friisgatan Typografen 2021.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABET KONTESTABILE elisabet@brftypografen.se	Signed Authenticated	01.06.2022 14:02 01.06.2022 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/09/1966) IP: 78.69.230.232
2. WILHELM EWE wilhelm@brftypografen.se	Signed Authenticated	01.06.2022 20:10 01.06.2022 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/06/1990) IP: 90.235.43.90
3. Mikael Adrian Kvist mikael@brftypografen.se	Signed Authenticated	01.06.2022 20:40 01.06.2022 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/09/1987) IP: 90.229.221.230
4. METTE MÖLLMANN mette@brftypografen.se	Signed Authenticated	02.06.2022 09:55 02.06.2022 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1956) IP: 94.66.56.248
5. CHARLOTTE WÖHLECKE lotta@brftypografen.se	Signed Authenticated	02.06.2022 10:07 02.06.2022 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/01/1990) IP: 78.69.212.207
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	02.06.2022 11:50 02.06.2022 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) 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