

Årsredovisning 2025

Brf Typografen

769631-0999



Välkommen till årsredovisningen för Brf Typografen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-08 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

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.

Moms

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 Dimma 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:

Hyresgäst	Lokaltyp	Löptid
Kiosko Import Möllevången AB	Butik & lager	2024-06-01--2027-05-31
Vakant		

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
Gizem Avsar	Styrelseledamot
Lasse Heimonen	Styrelseledamot
Wilhelm Ewe	Styrelseledamot
Janos Oskar Skeppner	Styrelseledamot
Lennart Ingemar Mattsson	Suppleant
Silvia Bali Jackson	Suppleant

Valberedning

Sara Hedström (sammankallande), Filip Bontin & Patrik Ryd

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Lokalen på Typografgatan är nu återställd och tillgänglig för uthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde under året en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 938 588	5 713 028	4 541 888	4 594 781
Resultat efter fin. poster	110 172	59 464	-433 427	255 229
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	1 624 542	1 237 348	850 154	462 960
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	970	965	782	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	92,3	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 838	11 085	11 233	11 486
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 434	10 671	10 808	11 058
Sparande / kvm totalyta, kr	266	221	66	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	48	55	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	46	43	48	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	48	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	161	139	151	-
Räntekänslighet (%)	11,17	11,44	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 101 264 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	143 873 000	-	-	143 873 000
Upplåtelseavgifter	56 497 000	-	-	56 497 000
Fond, yttre underhåll	1 237 348	-	387 194	1 624 542
Balanserat resultat	259 363	59 464	-387 194	-68 367
Årets resultat	59 464	-59 464	110 172	110 172
Eget kapital	201 926 175	0	110 172	202 036 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-68 367
Årets resultat	110 172
Totalt	41 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	387 194
Balanseras i ny räkning	-345 389
	41 805

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 938 588	5 732 276
Övriga rörelseintäkter	3	12 815	89 383
Summa rörelseintäkter		5 951 403	5 821 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 086 234	-1 949 957
Övriga externa kostnader	8	-502 816	-556 336
Personalkostnader	9	-139 658	-154 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 217 292	-1 217 292
Summa rörelsekostnader		-3 946 000	-3 877 890
RÖRELSERESULTAT		2 005 403	1 943 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 549	15 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 897 780	-1 900 200
Summa finansiella poster		-1 895 231	-1 884 305
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 172	59 464
ÅRETS RESULTAT		110 172	59 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	261 487 434	262 688 598
Maskiner och inventarier	11	12 089	28 217
Summa materiella anläggningstillgångar		261 499 523	262 716 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 499 523	262 716 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 517	36 454
Övriga fordringar	12	662 142	1 006 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 257	429 538
Summa kortfristiga fordringar		832 916	1 472 322
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 051 325	1 133 803
Summa kassa och bank		1 051 325	1 133 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 884 241	2 606 125
SUMMA TILLGÅNGAR		263 383 764	265 322 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 370 000	200 370 000
Fond för yttre underhåll		1 624 542	1 237 348
Summa bundet eget kapital		201 994 542	201 607 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 367	259 363
Årets resultat		110 172	59 464
Summa fritt eget kapital		41 805	318 827
SUMMA EGET KAPITAL		202 036 347	201 926 175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	33 197 500	25 807 500
Summa långfristiga skulder		33 197 500	25 807 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	27 182 500	35 947 500
Leverantörsskulder		307 844	945 865
Skatteskulder		38 730	38 730
Övriga kortfristiga skulder		0	8 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	620 843	648 345
Summa kortfristiga skulder		28 149 917	37 589 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 383 764	265 322 940

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 005 403	1 943 769
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 217 292	1 217 292
	3 222 695	3 161 061
Erhållen ränta	2 549	15 895
Erlagd ränta	-1 897 780	-1 900 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 327 464	1 276 756
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	317 230	-255 564
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-674 348	-107 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 347	913 396
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	275 000
Amortering av lån	-1 375 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 375 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-404 653	88 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 069 861	1 981 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 207	2 069 861

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Typografen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	120 år
Installationer	5 år

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 066 976	5 066 976
Lokaler och garage	356 440	247 565
Deb. fastighetsskatt, moms	24 667	8 325
Intäkter internet	237 600	237 600
Intäkter varmvatten	107 008	57 448
Övriga intäkter	145 382	112 905
Dröjsmålsränta	515	1 457
Summa	5 938 588	5 732 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	12 815	34 375
Öres- och kronutjämning	0	8
Försäkringsersättning	0	55 000
Summa	12 815	89 383

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	201 585	248 287
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 697	7 090
Besiktning och service	155 689	175 390
Städning	11 329	9 931
Trädgårdsarbete	12 350	2 295
Snöskottning	8 462	13 307
Summa	407 112	456 301

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av bostäder	17 466	49 491
Underhåll av lokaler	85 000	0
Underhåll av gemensamma utrymmen	68 792	65 980
Underhåll av installationer	10 540	17 701
Underhåll av värme	19 379	0
Underhåll av ventilation	55 533	48 563
Underhåll av hissar	87 990	75 186
Försäkringskador	0	8 859
Summa	344 700	265 780

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	361 667	278 919
Uppvärmning	266 256	249 180
Vatten	309 214	274 432
Sophämtning	58 071	54 813
Summa	995 208	857 344

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 680	102 990
Bredband	163 578	247 744
Gemensamhetsanläggning	10 225	19 798
Beräknad fastighetsskatt	38 730	0
Summa	339 213	370 532

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	342 498	22 769
Förbrukningsmaterial	2 463	3 627
Befarade kundförluster	-25 044	135 671
Revisionsarvoden	34 268	30 000
Ekonomisk förvaltning	116 928	111 544
Konsultkostnader	31 704	252 725
Summa	502 816	556 336

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 582	118 124
Sociala avgifter	23 076	36 182
Summa	139 658	154 306

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 295 000	269 295 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 295 000	269 295 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 606 402	-5 405 238
Årets avskrivning	-1 201 164	-1 201 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 807 566	-6 606 402
Utgående restvärde enligt plan	261 487 434	262 688 598
Bokfört värde byggnad	136 331 655	137 532 819
Bokfört värde mark	125 155 799	125 155 799
Taxeringsvärde byggnad	136 045 000	136 045 000
Taxeringsvärde mark	37 828 000	37 828 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 648	80 648
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 648	80 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 431	-36 303
Årets avskrivning	-16 128	-16 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 559	-52 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 089	28 217

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 688	40 630
Momsfordran	4 041	1 286
Övriga fordringar	3 531	28 356
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	613 882	936 058
Summa	662 142	1 006 330

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 184	365 659
Försäkringspremier	21 210	20 600
Bredband	35 863	43 279
Summa	90 257	429 538

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	2,55 %	9 590 000	10 140 000
SEB	2027-05-28	3,46 %	24 982 500	25 807 500
SEB	2026-05-28	2,46 %	25 807 500	25 807 500
Summa			60 380 000	61 755 000
Varav kortfristig del			27 182 500	35 947 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 505 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	38 537	35 518
Uppvärmning	33 967	30 575
Vatten	28 361	26 522
Löner	0	13 750
Uppl kostn renhållningsavg	2 080	1 055
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	17 870
Utgiftsräntor	9 687	11 656
Förutbetalda avgifter/hyror	468 211	461 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 617
Beräknat revisionsarvode	40 000	43 652
Summa	620 843	648 345

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 460 000	69 460 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Elisabet Kontestabile
Ordförande

Gizem Avsar
Styrelseledamot

Lasse Heimonen
Styrelseledamot

Wilhelm Ewe
Styrelseledamot

Janos Oskar Skeppner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:00

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 21.04.2026 13:02

DOCUMENT ID:

ryfv8tANa-x

ENVELOPE ID:

Bk8LtC4abe-ryfv8tANa-x

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Typografen, för signering.pdf

18 pages

SHA-512:

c3bba849065a2a1e2e3d6a8884f0856a2f0acc9f915751
05f4afbd5dc46ac7f9f239c4a7e0aaa5483e005e148cb64
e704e55b9f9e3c22341a0b0dd762d281536

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABET KONTESTABIL E elisabet@brftypografen.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:53 21.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.156.162
2. GIZEM AVSAR gizem@brftypografen.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:09 24.04.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.106.177
3. LASSE HEIMONEN lasse.j.heimonen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:09 24.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.150.135
4. WILHELM EWE wilhelm@brftypografen.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 12:22 26.04.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.9.167
5. JANOS OSKAR SKEPPNER janos@brftypografen.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 18:26 26.04.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.74.186
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:00 26.04.2026 19:37	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Typografen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 föreningen 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 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 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 föreningens 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 avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 en förening 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.



**Shape the future
with confidence**

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 revisionssed 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 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
- 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 vi 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 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 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk 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

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-28 07:00:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.