



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Typen i Lund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Typen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2261 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Typen 19	1944-01-01	1944
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 280
<b>Totalt 30 objekt</b>		<b>1 280</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Karlsson	Ordförande
Catrin Olsson	Ledamot
Ronja Pertoft	Ledamot
Johan Bladh	Ledamot
Amanda Bills	Ledamot
Erik Smith	Ledamot
Matilda Sjödin	Ledamot
Katja Frank-Waisman	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen med Henrik Karlsson som ordförande, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-13.

### Under året har följande större åtgärder genomförts:

År 2025 Renovering av trädgårdsbelysning

År 2025 Ny torktumlare

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2024 Förnygringsbeskränning av syrenhäcken

År 2024 Tele2 uppdaterat fd ComHem-nätet med 10G-teknik

År 2024 Nya digitala vattenmätare

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

År 2023 Ny dörrautomatik med elslutbleck och sensorer vid källaren

År 2023 Funktion branddörr på vinden återställd

År 2022 Relining av dagvattenledningar på baksidan av fastigheten

År 2022 Montering av skorstenshuvar

År 2021 Rensning och inspektion av hängrännor och stuprör

År 2020 Installation av digitalt styrsystem för värmeanläggning

År 2020 Relining av dagvattenledningar på framsidan av fastigheten

År 2018 Målat entrétak samt ny belysning i entré

År 2017 Nya entréportar, automatiska dörröppnare och nya kodboxar

År 2015 Renovering av skorstenar ovan nock och relining av avloppsstammar under huset

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

År 2012 Byggt nytt miljöhus

År 2011 Renovering av ventilationskanaler i kök

År 2010 Nya lägenhetsdörrar och lås. Målning av trapphus.

År 2001 Nytt tak

År 1998 Ny el indragen

År 1994 Stambyte

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

Dränering

Byte stuprör och hängrännor

Byte av lysrörsarmaturer till LED-belysning

Omfogning av tegelfogar

Styrelsen gör dock hela tiden en bedömning av verkligt behov och en prioritering av åtgärderna utifrån föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	123	181	125	139	200
Skuldsättning, kr/kvm	1 584	1 632	1 678	1 726	1 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 584	1 632	1 678	1 726	1 768
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	394	357	355	298	286
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	1 009	951	942	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	96	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	1 013	992	949	950
Nettoomsättning, tkr	1 298	1 295	1 225	1 214	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12	93	-18	-124	130
Soliditet, %	54	54	52	52	53

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 128 488 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	23 610	0	0	23 610
Uppskrivningsfond, kr	1 712 385	0	-35 960	1 676 425
Underhållsfond, kr	177 642	0	40 340	217 982
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 913 637</b>	<b>0</b>	<b>4 380</b>	<b>1 918 017</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	755 550	93 461	-40 340	844 631
Årets resultat, kr	93 461	-93 461	-11 800	-11 800
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>849 011</b>	<b>0</b>	<b>-52 140</b>	<b>832 831</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 762 648</b>	<b>0</b>	<b>-47 760</b>	<b>2 750 848</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 660 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	849 011
Årets resultat, kr	-11 800
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 660
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>796 871</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>796 871</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 298 266	1 295 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 862	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 302 128</b>	<b>1 295 481</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 003 468	-874 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 942	-73 706
Personalkostnader	Not 6	-86 161	-75 302
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-137 872	-137 872
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 281 443</b>	<b>-1 161 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 684</b>	<b>134 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 278	21 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 763	-61 850
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-32 485</b>	<b>-40 721</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 800</b>	<b>93 461</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 800</b>	<b>93 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 800</b>	<b>93 461</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 751 034	3 888 907
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 751 034</b>	<b>3 888 907</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>3 751 534</b>	<b>3 889 407</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	28 056	11 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 150	22 234
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>57 206</b>	<b>33 360</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	665 589	615 138
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>665 589</b>	<b>615 138</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 322 795</b>	<b>1 248 499</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 074 329</b>	<b>5 137 905</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 610	23 610
Uppskrivningsfond	1 676 425	1 712 385
Fond för yttre underhåll	217 982	177 642
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 918 017</b>	<b>1 913 637</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	844 631	755 550
Årets resultat	-11 800	93 461
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>832 831</b>	<b>849 011</b>

### Summa Eget kapital

**2 750 848** **2 762 648**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 061 100	380 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 061 100</b>	<b>380 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		965 000	1 707 100
Leverantörsskulder		92 378	84 539
Skatteskulder	Not 15	2 605	6 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 814	26 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	179 584	171 004
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 262 381</b>	<b>1 995 257</b>

### Summa Skulder

**2 323 481** **2 375 257**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 074 329** **5 137 905**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	20 684	134 182
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	137 872	137 872
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>137 872</b>	<b>137 872</b>
Erhållen ränta	17 135	20 469
Erlagd ränta	-50 147	-63 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>125 545</b>	<b>229 325</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 665	3 141
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 608	-12 340
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>2 943</b>	<b>-9 199</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>128 488</b>	<b>220 127</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-61 000	-61 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61 000</b>	<b>-61 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>67 488</b>	<b>159 127</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 218 020</b>	<b>1 058 894</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 285 509</b>	<b>1 218 020</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 290 660	1 290 660
	Övriga primära intäkter	7 606	4 821
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 298 266</b>	<b>1 295 481</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 298 266</b>	<b>1 295 481</b>

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, bredband och Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 862	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 862</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-211 710	-205 917
	Snö och halk-bekämpning	-22 619	-5 815
	Reparationer	-56 531	-12 354
	Planerat underhåll	-31 666	0
	El	-144 141	-149 736
	Uppvärmning	-280 600	-250 463
	Vatten	-79 041	-55 983
	Sophämtning	-36 729	-46 367
	Fastighetsförsäkring	-17 255	-16 502
	Kabel-TV och bredband	-71 456	-82 381
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 720	-48 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 003 468</b>	<b>-874 419</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 009
	Administrationskostnader	-12 485	-12 071
	Extern revision	-13 625	-27 125
	Konsultkostnader	-13 357	-13 900
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-225	-1 350
	Övriga förvaltningskostnader	-4 250	-7 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-53 942</b>	<b>-73 706</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 801	-57 299
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Sociala avgifter	-20 360	-18 003
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-86 161</b>	<b>-75 302</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-137 872	-137 872
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-137 872</b>	<b>-137 872</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 806 770	6 806 770
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 953 770</b>	<b>7 953 770</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 652 249	-4 551 023
	Årets avskrivningar	-101 912	-101 226
	Omklassificeringar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 754 161</b>	<b>-4 652 249</b>
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	1 375 000	1 375 000
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-787 614	-750 968
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-35 960	-36 646
	<b>Summa Akkumulerade uppskrivningar</b>	<b>551 426</b>	<b>587 386</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 751 035</b>	<b>3 888 907</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>24 200 000</b>	<b>26 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 252 960	4 252 960
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>4 252 960</b>	<b>4 252 960</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	19 920	2 882
	Övriga fordringar	8 136	8 244
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>28 056</b>	<b>11 126</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	4 217
	Upplupna ränteintäkter	1 576	2 433
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 574	15 584
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>29 150</b>	<b>22 234</b>
	Förutbetald försäkring finns i övriga förutbetalda kostnader		
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	600 000	600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	665 589	615 138
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>665 589</b>	<b>615 138</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,84%	2027-03-01	1 091 100	30 000
Stadshypotek AB	2,87%	2026-12-30	380 000	16 000
Stadshypotek AB	2,68%	2026-12-30	555 000	15 000
			<b>2 026 100</b>	<b>61 000</b>

Långfristig del	1 061 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	30 000
Lån som ska konverteras inom ett år	935 000
Kortfristig del	965 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	61 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	244 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 605	6 249
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>2 605</b>	<b>6 249</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	22 814	22 814
Övriga kortfristiga skulder	0	3 551
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>22 814</b>	<b>26 365</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	104 004	99 297
Upplupna räntekostnader	1 499	2 883
Övriga upplupna kostnader	74 081	68 824
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>179 584</b>	<b>171 004</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Typen i Lund för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Typen i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Mårtensson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Typen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Carl Henrik Sör Karlsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:05:11



**Johan Bladh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:17:50



**Erik Smith**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:44:15



**Matilda Sjödin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:45:23



**Ronja Pertoft**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:21:27



**Katja Frank-Waisman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:34:10



**Catrin Olsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:34:05



**Amanda Bills**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:38:42



**Elin Mårtensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:39:19



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:31:46



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Typen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Elin Mårtensson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:40:22



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:31:23



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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