

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Godtemplaren

Org nr 737000-0353

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Godtemplaren (737000-0353) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 62:a verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 oktober 1956 och nuvarande stadgar registrerades den 8 juli 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1958 på fastigheten Godtemplaren 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skolgatan 9 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	2	83
2	18	1 003
3	5	362
4	3	235
	<b>28</b>	<b>1 683</b>

Lokaler, hyresrätt	1	60
Garage	10	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Simon Eriksson	ordförande
Marie Pålsson	sekreterare
Marianne Panfalk	styrelseledamot

Michael Marsiglia	styrelsesuppleant
Joakim Rosander	styrelsesuppleant
Filip Knutsson	styrelsesuppleant

Föreningen har vid stämman inte valt någon revisor, Camilla Bakklund, BoRevision i Sverige AB har granskat.

Under året har Linn Pålsson varit av föreningen anställd trappstäderska på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	bredband, TV, telefoni
LPJ-ekonomi	ekonomisk förvaltning, fram till 2018-05-31
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning, f.o.m 2018-05-31
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av eldrivna garageportar

Ventilationsåtgärder

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Radonmätning

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar gjorts på fastigheten:

Byte värmepanna utfört år 2010

Takbyte utfört år 2015

Renovering fasad utfört år 2015

Byte fönster utfört år 2015

Installation av fiber utfört år 2015

Byte garageportar utfört år 2015

Installation eldrivna garageportar utfört år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Stambyte/relining

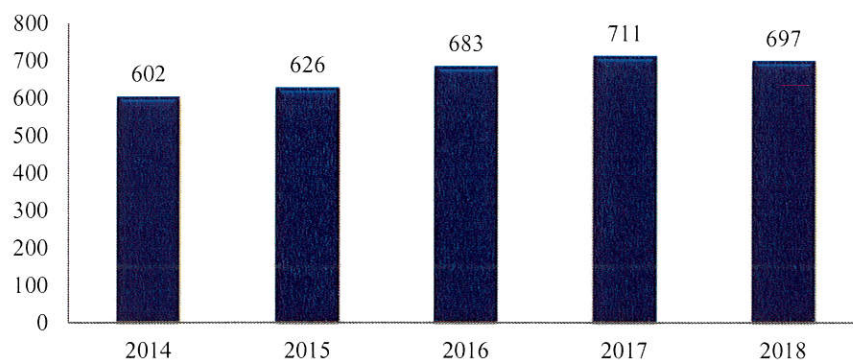
Byte passagesystem till ytterdörrarna

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 697 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 660 000 kr. Under året har föreningen amorterat 110 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 200	1 170	1 149	1 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	256	-70	239
Eget kapital, tkr	2 059	1 796	1 540	1 610
Taxeringsvärde, tkr	12 498	12 498	12 498	12 498
-varav byggnad, tkr	8 774	8 774	8 774	8 774
Soliditet	39%	36%	32%	38%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	697	711	683	626
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 581	1 646	1 640	1 135
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	30	31	31	4
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	22%	22%	15%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	23	302	39	39
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	38	0	0	0
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	66	67	70	63

En snittlägenhet på 60 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 94 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 60 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 500 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 400	0	650 973	829 621	255 591	1 795 585
Balanseras i ny räkning				255 591	-255 591	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			40 565	-40 565		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-66 638	66 638		0
Årets resultat					263 404	263 404
Belopp vid årets utgång	59 400	0	624 900	1 111 285	263 404	2 058 989

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 085 212
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-40 565
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	66 638
Årets resultat	263 404
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 374 689</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 374 689
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 200 375	1 169 580
Övriga rörelseintäkter		6 531	1 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 206 906</b>	<b>1 170 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-702 714	-666 504
Övriga externa kostnader	3	-42 959	-14 883
Personalkostnader	4	-31 250	-63 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-115 856	-117 456
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-892 780</b>	<b>-862 292</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>314 126</b>	<b>308 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 752	-52 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 722</b>	<b>-52 897</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>263 404</b>	<b>255 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>263 404</b>	<b>255 591</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	263 404	255 591
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 565	-525 951
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	66 638	0
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>289 477</b>	<b>-270 360</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 862 619	3 978 475
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 862 619</b>	<b>3 978 475</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 862 619</b>	<b>3 978 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		910	10 840
Övriga fordringar	6	21 675	12 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 426	43 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>48 011</b>	<b>66 652</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 362 070	985 083
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 362 070</b>	<b>985 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 410 081</b>	<b>1 051 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 272 700</b>	<b>5 030 210</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 400	59 400
Reservfond		0	125 022
Fond för yttre underhåll		624 900	525 951
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>684 300</b>	<b>710 373</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 111 285	829 621
Årets resultat		263 404	255 591
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>1 374 689</b>	<b>1 085 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 058 989</b>	<b>1 795 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 530 000	2 770 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 530 000</b>	<b>2 770 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	130 000	0
Leverantörsskulder		92 548	30 130
Skatteskulder		0	238
Övriga skulder	11	275 594	238 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	185 569	196 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>683 711</b>	<b>464 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 272 700</b>	<b>5 030 210</b>



**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		314 126	308 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		115 856	117 456
		<b>429 982</b>	<b>425 944</b>
Erhållen ränta		30	5
Erlagd ränta		-46 948	-52 902
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>383 064</b>	<b>373 047</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		18 641	-66 652
Ökning/minskning av rörelseskulder		85 283	464 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>486 988</b>	<b>771 019</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-4 095 931
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 095 931</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållen likvid för upplåtelse av bostadsrätt		0	59 400
Amortering av skuld		-110 000	2 770 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-110 000</b>	<b>2 829 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>376 988</b>	<b>-495 512</b>
Likvida medel vid årets början		985 083	0
Likvida medel vid årets slut	13	1 362 070	985 083
		<b>376 988</b>	<b>985 083</b>

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**1 Nettoomsättning** **2018** **2017**

Hysesintäkter lokaler	19 341	0
Hysesintäkter övrigt	26 250	0
Årsavgifter bostäder	1 172 535	1 195 829
Avsättning inre fond	-30 489	-30 489
Intäkter pant, överlåtelse	12 738	4 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 200 375</b>	<b>1 169 580</b>

**2 Driftskostnader** **2018** **2017**

Löpande underhåll	45 238	93 180
Underhåll enligt plan	66 638	0
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	398	2 471
Snöröjning	4 063	0
El	29 250	29 826
Uppvärmning	204 042	193 753
Vatten, avlopp	98 334	78 098
Renhållning	30 536	30 284
Kabel-TV, internet	85 336	85 336
Fastighetsförsäkringspremier	23 898	31 277
Fastighetsskatt	37 494	42 037
Förvaltningsavtal	77 487	80 242
<b>Summa drift</b>	<b>702 714</b>	<b>666 504</b>

**3 Övriga externa kostnader** **2018** **2017**

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	2 918
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	715	0
Kundförluster	2 420	0
Extern revisionsarvode	18 250	0
Kostnader pant, överlåtelse	9 019	0
Övriga förvaltningskostnader	999	0
Medlemsavgifter	11 556	11 034
Övriga externa kostnader	0	931
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>42 959</b>	<b>14 883</b>

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	9 853	14 546
Arvode styrelsen	15 000	35 000
Pensionskostnader	0	-1 298
Sociala avgifter	6 397	15 201
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>31 250</b>	<b>63 449</b>

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Marken har tidigare legat tillsammans med byggnad men från och med år 2018 redovisas den separat.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2077

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	5 792 822	-1 894 347	-115 856	1956-2077	3 782 619
Ursprunglig mark	80 000				80 000
<b>Byggnader</b>	<b>5 872 822</b>	<b>-1 894 347</b>	<b>-115 856</b>		<b>3 862 619</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärden byggnader				5 872 822	5 872 822
Anskaffningsvärden mark				80 000	0
Justering byggnad till mark				-80 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>5 872 822</b>	<b>5 872 822</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar				-1 894 347	-1 776 891
Årets avskrivningar				-115 856	-117 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-2 010 203</b>	<b>-1 894 347</b>
<b>Redovisat värde</b>				<b>3 862 619</b>	<b>3 978 475</b>
<b>Taxeringsvärde</b>					
				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder				8 774 000	8 774 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				3 724 000	3 724 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>				<b>12 498 000</b>	<b>12 498 000</b>

Fastighetsbeteckning: Godtemplaren 11

Byggnads- och värdeår: 1958

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	17 369	12 199
Skattefordringar	4 306	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 675</b>	<b>12 199</b>

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	4 092	0
Förutbetald kabel-tv	21 334	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	43 613
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 426</b>	<b>43 613</b>

8 Kassa och bank		2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto bank		1 362 070	0
Sparbanken Skåne		0	985 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 362 070</b>	<b>985 083</b>

### 9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Övriga skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>		
Swedbank Hyp AB	1,65%	2018-08-30	890 000	0	890 000
Swedbank Hyp AB	1,64%	2019-11-10	20 000	890 000	910 000
Swedbank Hyp AB	2,14%	2020-01-30	20 000	890 000	910 000
Sparbanken Skåne	1,53%	2020-11-20	0	880 000	
			<b>930 000</b>	<b>2 660 000</b>	<b>2 710 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				130 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 530 000</b>	<b>2 710 000</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,77%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				520 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 010 000	

11 Övriga skulder		2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll		260 030	237 715
Övriga kortfristiga skulder		15 564	290
<b>Utgående värde</b>		<b>275 594</b>	<b>238 005</b>

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Soc kostn på upplupna löner		0	11 311
Upplupna semesterlöner		0	1 000
Upplupen el		2 602	0
Upplupen värme		26 667	0
Upplupet vatten		14 905	0
Förutbetalda månavgifter/hyror		94 341	97 715
Upplupna räntekostnader		3 804	0
Beräknat arvode för revision		12 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 250	86 225
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>185 569</b>	<b>196 251</b>

**13 Likvida medel vid årets slut** **2018-12-31** **2017-12-31**


Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 362 070	985 083
<b>Sammanställning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys</b>	<b>1 362 070</b>	<b>985 083</b>

**14 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 000 300	3 000 300
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>3 000 300</b>	<b>3 000 300</b>

Hässleholm 2019-04-11  
ort och datum

  
Simon Eriksson

  
Marie Pålsson

  
Marianne Panfalk

## Rapport över genomförda granskningsåtgärder avseende räkenskapsåret 2018

På uppdrag av styrelsen har vi genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen för Brf Godtemplaren. Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits inte är en revision så bestyrker vi inget om årsredovisningen. Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) skulle kanske andra förhållanden ha kunnat komma till vår kännedom och rapporterats till er.

Granskningsåtgärderna som vidtagits för att bedöma resultat- och balansräknings, noters samt förvaltningsberättelsens riktighet kan sammanfattas enligt följande:

1. Avstämning av ingående balanser.
2. Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen.
3. Avstämning av tillgångar.
4. Avstämning av insatser.
5. Avstämning av skulder.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster.
7. Granskning av förvaltningsberättelsen.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att den ingående balansen är väsentligt korrekt.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudbok på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att det saknades redovisning av föreningens mark. Detta har korrigerats under året i enlighet med den ekonomiska planen vilket förklarar skillnaden mot föregående år.
- d) När det gäller punkt 4 fann vi att insatser är rätt bokförda.
- e) När det gäller punkt 5 fann vi att upptagna skulder i årsredovisningen är rätt bokförda.
- f) När det gäller punkt 6 har vi noterat att årsavgifter och hyresintäkter redovisades tillsammans fram tom juni 2018 då föreningen bytte förvaltare. Därefter har dessa poster särredovisats vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens intäkter.
- g) När det gäller punkt 7 så fann vi att förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Malmö den 29 april 2019



Camilla Bakklund, BoRevision AB