

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Godtemplaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader 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 ²
1	2	83
2	18	1 003
3	5	362
4	3	235
	28	1 683
Lokaler, hyresrätt	1	60
Garage	10	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-23, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Simon Eriksson	ordförande
Marianne Panfalk	vice ordförande
Marie Pålsson	sekreterare
Johanna Knutsson	styrelseledamot
Simon Preutz	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Camilla Bakklund, BoRevision i Sverige AB.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	bredband, TV, telefoni
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
FASAB	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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



Föreningen har en under år 2019 lanserat en hemsida som styrelsen uppdaterar med relevant information om föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nya tvättmaskiner, torktumlare, avfuktare och fläktar

Installation av elektiska garageportar

Åtgärdat balkonger som varit i riskzon

Färdigställt energideklaration samt åtgärder

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 av eldrivna garageportar utfört år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Relining, beslut togs under 2019 efter anbud som skapats tillsammans med konsult. I samband med detta kommer föreningen att ge ersättning för en del av badrumsrenoveringar till medlemmarna.

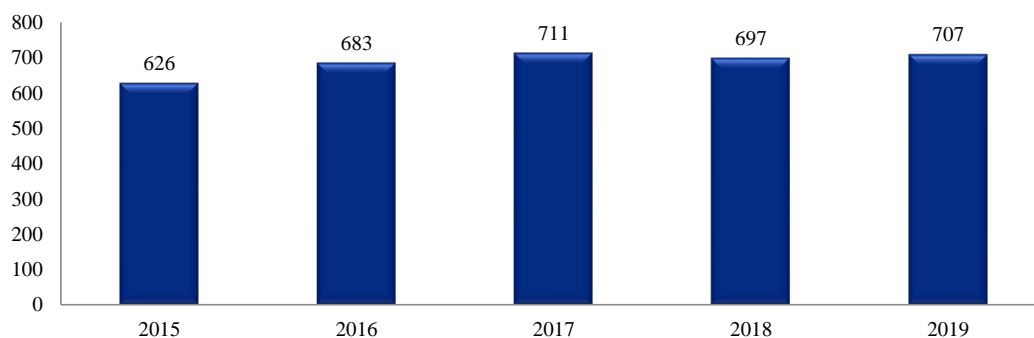
SBA

Byte passagesystem

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 707 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 4,9 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4 % och avsluta avsättningen till den inre fonden fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 540 000 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Föreningen bytte under år 2018 ekonomisk förvaltare till HSB Skåne och arbetar ständigt med att minska utgifterna tillsammans med ekonomen.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 239	1 200	1 170	1 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22	263	256	-70
Eget kapital, tkr	2 037	2 059	1 796	1 540
Taxeringsvärde, tkr	16 099	12 498	12 498	12 498
-varav byggnad, tkr	11 927	8 774	8 774	8 774
Soliditet	40%	39%	36%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	707	697	711	683
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 509	1 581	1 646	1 640
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	30	31	31
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	16%	21%	22%	22%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	46	23	302	39
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	173	38	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	66	67	70

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 400	0	624 900	1 111 285	263 404	2 058 989
Balanseras i ny räkning				263 404	-263 404	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 495	-80 495		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-302 044	302 044		0
Årets resultat					-22 143	-22 143
Belopp vid årets utgång	59 400	0	403 351	1 596 238	-22 143	2 036 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 374 689
Reservering till fond för yttre underhåll	-80 495
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	302 044
Årets resultat	-22 143
Summa till stämmans förfogande	1 574 095

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 574 095
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 239 254	1 200 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 543	6 531
Summa rörelseintäkter		1 234 711	1 206 906

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 028 454	-714 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 500	-31 403
Personalkostnader och arvode	Not 6	-3 040	-31 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-115 856	-115 856
Summa rörelsekostnader		-1 206 850	-892 780

Rörelseresultat

27 861

314 126

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		9	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 013	-50 752
Summa finansiella poster		-50 004	-50 722

Resultat efter finansiella poster

-22 143

263 404

Årets resultat

-22 143

263 404

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-22 143	263 404
Reservering till fond för yttre underhåll		-80 495	-40 565
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		302 044	66 638
Överföring till balanserat resultat		199 406	289 477

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 3 746 763 3 862 619

Inventarier och installationer

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

3 746 763 3 862 619

Summa anläggningstillgångar**3 746 763 3 862 619****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

375 910

Övriga fordringar

Not 10 17 369 21 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 25 613 25 426

Summa kortfristiga fordringar

43 357 48 011

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12 1 251 163 1 362 070

Summa kassa och bank

1 251 163 1 362 070

Summa omsättningstillgångar**1 294 520 1 410 081****Summa tillgångar****5 041 283 5 272 700**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	59 400	59 400
Fond för yttre underhåll	403 351	624 900
Summa bundet eget kapital	462 751	684 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 596 238	1 111 285
Årets resultat	-22 143	263 404
Summa fritt eget kapital	1 574 095	1 374 689

Summa eget kapitalNot 13 **2 036 846** **2 058 989****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 420 000	2 530 000
Summa långfristiga skulder		2 420 000	2 530 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		120 000	130 000
Leverantörsskulder		43 541	92 548
Skatteskulder		4 323	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	222 920	275 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	193 653	185 569
Summa kortfristiga skulder		584 437	683 711

Summa skulder**3 004 437** **3 213 711****Summa eget kapital och skulder****5 041 283** **5 272 700**



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	27 861	314 126
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	115 856 143 717	115 856 429 982
Erhållen ränta	9	30
Erlagd ränta	-49 613	-46 948
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>94 113</u>	<u>383 064</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 654	18 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 674	85 283
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 093</u>	<u>486 988</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-110 000</u>
Årets kassaflöde	-110 907	376 988
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 362 070	985 083
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 251 163</u>	<u>1 362 071</u>
	-110 907	376 988



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 58 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,48 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens taxeringsvärde och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 156 680	1 172 535
	Hysesintäkt lokaler	33 156	19 341
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	26 250
	Avsatt till inre fond	0	-30 489
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 418	12 738
		1 239 254	1 200 375
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-4 543	6 531
		-4 543	6 531
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-66 497	-45 238
	El	-32 947	-29 250
	Uppvärmning	-207 729	-204 042
	Vatten	-96 235	-98 334
	Renhållning	-32 586	-30 536
	TV, bredband, iptelefoni	-85 336	-85 336
	Förvaltningskostnader	-122 308	-81 948
	Försäkringar	-16 568	-23 898
	Fastighetsskatt	-46 123	-37 494
	Periodiskt underhåll	-302 044	-66 638
	Övriga driftskostnader	-20 081	-11 556
		-1 028 454	-714 270
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-277 129	0
	Underhåll installationer	0	-25 038
	Underhåll balkonger	-24 915	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-41 600
		-302 044	-66 638
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-7 625	-18 250
	Övriga förvaltningskostnader	-798	-999
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 987	-9 019
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Konsulter	-42 750	-715
	Stämman och styrelse	-841	0
	Kundförluster m m	0	-2 420
		-59 500	-31 403
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-1 400	-15 000
	Löner för anställda	0	-9 853
	Sociala avgifter	-1 640	-6 397
		-3 040	-31 250
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-115 856	-115 856
		-115 856	-115 856



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 792 822	5 872 822		
Årets investering byggnader		0	-80 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		80 000	80 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 872 822	5 872 822		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 010 203	-1 894 347		
Årets avskrivningar byggnader		-115 856	-115 856		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 126 059	-2 010 203		
Utgående bokfört värde					
		3 746 763	3 862 619		
Bokförda värden byggnader		3 666 763	3 782 619		
Bokförda värden mark		80 000	80 000		
Fastighetsbeteckning: Godtemplaren 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	11 600 000	3 880 000	15 480 000	12 498 000
Lokaler		327 000	292 000	619 000	
		11 927 000	4 172 000	16 099 000	12 498 000
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		87 519	87 519		
Utgående anskaffningsvärden		87 519	87 519		
Ingående avskrivningar		-87 519	-87 519		
Utgående avskrivningar		-87 519	-87 519		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto		17 369	17 369		
Övrig skattefordran		0	4 306		
		17 369	21 675		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		4 159	4 092		
Förutbetald kabel-TV och bredband		0	21 334		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 454	0		
		25 613	25 426		
Not 12 Kassa och bank					
Sparbanken Skåne		1 251 163	1 362 070		
		1 251 163	1 362 070		



HSB - där möjligheterna bör

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 400	0	624 900	1 111 285	263 404
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	263 404	-263 404
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 495	-80 495	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-302 044	302 044	
Årets Resultat					-22 143
Belopp vid årets utgång	59 400	0	403 351	1 596 238	-22 143

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	2020-11-10	1,53%	2020-11-10	840 000	40 000
Swedbank Hyp AB	2021-11-10	1,49%	2021-11-10	850 000	40 000
Swedbank Hyp AB	2020-01-30	2,14%	2020-01-30	850 000	40 000
				2 540 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 420 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,72%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 940 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	3 000 300	3 000 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 000 300	3 000 300

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	15 564
Medlemmars inre fond	222 920	260 030
	222 920	275 594



HSB - där möjligheterna bor

Brf Godtemplaren

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 569	44 174
Upplupna räntekostnader	4 204	3 804
Upplupen revision	10 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 610	94 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 270	31 250
	193 653	185 569

Hässleholm ____/____ 2020

.....
Simon Eriksson

.....
Marianne Panfalk

.....
Marie Pålsson

.....
Johanna Knutsson

.....
Simon Preutz

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman