



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Godtemplaren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Godtemplaren med säte i Hässleholm org.nr. 737000-0353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Godtemplaren 11	1956-01-01	1958

#### Totalt 1 objekt

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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1683
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>1743</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Simon Preutz	Ordförande
Marie Pålsson	Ledamot
Filip Knutsson	Ledamot
Johanna Knutsson	Ledamot
Michael Marsiglia	Suppleant
Samia Yassin	Suppleant
Ola Kullberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marie Pålsson, Simon Preutz, Filip Knutsson, Johanna Knutsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund, BoRevison i Sverige AB, vald av föreningen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21. På stämman deltog 7 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

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

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte passagesystem  
Byte vatteninloppsmätare  
Byte dörrar i källarplan

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

Årtal	Ändamål
2010	Byte värmepanna
2015	Takbyte
2015	Renovering fasad
2015	Byte fönster
2015	Installation av fiber
2015	Byte garageportar
2018	Installation eldrivna garageportar
2018	Radonmätning
2019-2020	Relining

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	270	300	234	227	256
Skuldsättning, kr/kvm	2 566	2 729	2 886	1 457	1 526
Räntekänslighet, %	4	4	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	180	189	193	190
Driftskostnad, kr/kvm	394	379	428	590	410
Årsavgifter, kr/kvm	727	722	715	687	697
Totala intäkter, kr/kvm	756	759	744	708	692
Nettoomsättning, tkr	1 316	1 301	1 287	1 239	1 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	155	69	-22	263
Soliditet, %	31	31	28	40	39

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## 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	59 400	0	0	59 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	423 848	0	-159 914	263 934
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>483 248</b>	<b>0</b>	<b>-159 914</b>	<b>323 334</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 633 213	154 740	159 914	1 947 867
Årets resultat, kr	154 740	-154 740	-63 426	-63 426
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 787 953</b>	<b>0</b>	<b>96 488</b>	<b>1 884 441</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 271 201</b>	<b>0</b>	<b>-63 426</b>	<b>2 207 775</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 555 kr samt ianspråktagande skett med 250 469 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	1 787 953
Årets resultat, kr	-63 426
Reservation till underhållsfond, kr	-90 555
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 469
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 884 441</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>1 884 441</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 316 271	1 300 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	23 289
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 318 271</b>	<b>1 323 805</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-687 257	-660 584
Underhåll enligt plan	Not 5	-250 469	-84 994
Övriga externa kostnader	Not 6	-36 434	-24 591
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 046	-43 544
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-282 957	-282 957
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 313 162</b>	<b>-1 096 669</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 109</b>	<b>227 136</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		91	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 627	-72 446
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-68 536</b>	<b>-72 396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-63 426</b>	<b>154 740</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 564 518	6 847 474
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 564 518</u>	<u>6 847 474</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>6 564 518</u></b>	<b><u>6 847 474</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	57 378	40 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 015	26 082
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>94 393</u>	<u>67 775</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	459 972	518 899
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>459 972</u>	<u>518 899</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>554 365</u></b>	<b><u>586 674</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>7 118 883</u></b>	<b><u>7 434 148</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 400	59 400
Fond för yttre underhåll		263 934	423 848
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>323 334</u>	<u>483 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 947 867	1 633 213
Årets resultat		-63 426	154 740
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 884 441</u>	<u>1 787 953</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 207 774</b></u>	<u><b>2 271 201</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 390 000	4 473 337
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 390 000</u>	<u>4 473 337</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 083 337	283 332
Medlemmarnas inre fond	Not 15	100 156	128 003
Leverantörsskulder		106 201	58 426
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 015	2 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 845	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	210 554	217 845
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 521 108</u>	<u>689 610</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>4 911 108</b></u>	<u><b>5 162 947</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>7 118 883</b></u>	<u><b>7 434 148</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	5 109	227 136
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 957	282 957
	<u>288 066</u>	<u>510 092</u>
Erhållen ränta	91	50
Erlagd ränta	-69 395	-71 927
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>218 762</u>	<u>438 215</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 618	-15 756
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 261	-104 346
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>224 405</u></b>	<b><u>318 113</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-283 332	-273 332
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-283 332</u></b>	<b><u>-273 332</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-58 927</u></b>	<b><u>44 781</u></b>
Likvida medel vid årets början	518 899	474 117
Likvida medel vid årets slut	<u>459 972</u>	<u>518 899</u>
	<b><u>-58 927</u></b>	<b><u>44 781</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 224 132	1 214 988
Hysesintäkt lokaler	33 156	33 156
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	45 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 983	7 372
	<u>1 316 271</u>	<u>1 300 516</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	2 000	23 289
	<u>2 000</u>	<u>23 289</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-30 508	-8 274
El	-39 379	-27 544
Uppvärmning	-200 487	-217 793
Vatten	-83 421	-67 717
Renhållning	-33 235	-33 425
TV, bredband, iptelefoni	-88 172	-85 883
Serviceavtal	0	-9 016
Förvaltningskostnader	-134 442	-143 093
Försäkringar	-18 374	-17 498
Fastighetsskatt	-50 041	-48 501
Övriga driftskostnader	-9 196	-1 840
	<u>-687 257</u>	<u>-660 584</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-68 000	0
Underhåll installationer	-20 750	-48 744
Underhåll övrigt	-161 719	-36 250
	<u>-250 469</u>	<u>-84 994</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 600	-13 150
Övriga förvaltningskostnader	-2 197	-2 201
Kostnader överlåtelse och panter	-17 096	-8 520
Föreningsverksamhet	-190	0
Kontorsutrustning och -material	-1 046	-320
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 005	0
Stämma och styrelse	-300	-400
	<u>-36 434</u>	<u>-24 591</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 000	-30 200
Vicevärdsarvode	0	-5 000
Sociala avgifter	-11 046	-8 344
	<u>-56 046</u>	<u>-43 544</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-282 957	-282 957
	<u>-282 957</u>	<u>-282 957</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 459 455	9 459 455
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 539 455</b>	<b>9 539 455</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 691 981	-2 409 024
Årets avskrivningar byggnader	-282 957	-282 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 974 937</b>	<b>-2 691 981</b>

**Utgående redovisat värde**

6 564 518 6 847 474

Redovisade värden byggnader	6 484 518	6 767 474
Redovisade värden mark	80 000	80 000

**Fastighetsbeteckning:** Godtemplaren 11

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1958	13 200 000	4 312 000	17 512 000	15 480 000
Lokaler		341 000	258 000	599 000	619 000
		<b>13 541 000</b>	<b>4 570 000</b>	<b>18 111 000</b>	<b>16 099 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 700 300	5 700 300
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 700 300</b>	<b>5 700 300</b>

**Not 10 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

**Utgående redovisat värde**

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	57 378	40 503
	<b>57 378</b>	<b>40 503</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	0	4 392
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	21 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 015	0
	<b>37 015</b>	<b>26 082</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 13 BANK**

Sparbanken Skåne

459 972

518 899

459 972518 899**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,23%	2023-01-30	740 000	40 000
Stadshypotek AB		1,48%	2023-03-30	1 388 337	113 332
Stadshypotek AB		1,47%	2023-06-01	875 000	50 000
Stadshypotek AB		1,41%	2025-10-30	730 000	40 000
Stadshypotek AB		1,24%	2024-10-30	740 000	40 000
				<b>4 473 337</b>	<b>283 332</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**1 390 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 003 337

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**3 083 337**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 133 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 056 677

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

128 003

194 563

Uttag

-27 847-66 560**100 156****128 003****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

2 0152 004**2 015****2 004****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

10 500

0

Arbetsgivaravgifter

8 3450**18 845****0**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 334	46 213
Upplupna räntekostnader	4 212	4 980
Upplupen revision	13 500	13 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 427	110 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 081	43 331
	<b>210 554</b>	<b>217 845</b>

Hässleholm 2023- -

.....  
Filip Knutsson

.....  
Johanna Knutsson

.....  
Marie Pålsson

.....  
Simon Preutz

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Godtemplaren, org.nr. 737000-0353

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Godtemplaren för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

---

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Godtemplaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska det finnas fond för yttre underhåll samt fond för inre underhåll. Styrelsen bör även upprätta en underhållsplan för det yttre underhållet. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan samt saknar en fond för inre underhåll.

Malmö den / 2023

.....  
Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.