



# Årsredovisning 2025

Brf Godtemplaren



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Godtemplaren med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-11-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	60
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 683
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>1 743</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Filip Knutsson	Ordförande
Marie Pålsson	Ledamot
Nemer Yassine	Suppleant
Rickard Tell	Ledamot
David Hsiung	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund med Alexandra Ong som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-03-10.

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

Årtal	Åtgärd
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
2022	Installation av passagesystem och branddörrar
2025	2025 Spolning VVS och VA, 29/30 September, genomfördes av Spolarna. Samt besprutning av alger som växer under balkonger, genomfördes av styrelsen. "Spolarna: Totalt: 19 168 kr ex moms. Då spolat vi hela ert spillvattensystem ut till kommunens anslutning. Lägenheter och allmänna utrymmen."

**Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**  
(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Åtgärd
2026	Stambyte av färskvattenstammar
2029	Byte av elstam, el servicentral samt byte till ledbelysning
2030	Byte portautomatik garageportar
2030	Renovering av balkonger
2030	Målning trapphus

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	225	215	270	300
Skuldsättning, kr/kvm	2 079	2 266	2 404	2 566	2 729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 153	2 266	2 490	2 658	2 826
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	240	222	200	185	180
Årsavgifter, kr/kvm	851	776	749	727	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	877	831	805	756	759
Nettoomsättning, tkr	1 527	1 422	1 346	1 316	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	180	105	34	-63	155
Soliditet, %	38	35	33	31	31

## 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	340 489	0	28 867	369 356
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>399 889</b>	<b>0</b>	<b>28 867</b>	<b>428 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 841 600	105 015	-28 867	1 917 748
Årets resultat, kr	105 015	-105 015	180 310	180 310
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 946 615</b>	<b>0</b>	<b>151 443</b>	<b>2 098 058</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 346 504</b>	<b>0</b>	<b>180 310</b>	<b>2 526 814</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 133 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	1 946 615
Årets resultat, kr	180 310
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 133
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 098 058</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>2 098 058</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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 526 613	1 422 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 912	10 694
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>1 528 525</strong>	<strong>1 432 938</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-834 367	-848 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 315	-21 466
Personalkostnader	Not 6	-45 127	-43 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-282 957	-282 957
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 209 766</strong>	<strong>-1 196 233</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>318 760</strong>	<strong>236 705</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		693	1 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 143	-132 755
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-138 450</strong>	<strong>-131 691</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>180 310</strong>	<strong>105 015</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>180 310</strong>	<strong>105 015</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>180 310</strong>	<strong>105 015</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 715 648	5 998 605
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>5 715 648</b>	<b>5 998 605</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 715 648</b>	<b>5 998 605</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 741	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	60 038	59 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 547	33 888
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>89 326</b>	<b>93 641</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	842 741	561 053
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>842 741</b>	<b>561 053</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>932 067</b>	<b>654 694</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>6 647 715</b>	<b>6 653 299</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	59 400	59 400
Fond för yttre underhåll	369 356	340 489
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>428 756</b>	<b>399 889</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 917 748	1 841 600
Årets resultat	180 310	105 015
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 098 058</b>	<b>1 946 615</b>

### Summa Eget kapital

**2 526 813** **2 346 504**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 610 009	2 393 341
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 610 009</b>	<b>2 393 341</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 013 332	1 513 332
Leverantörsskulder		64 451	101 991
Skatteskulder	Not 13	6 950	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	90 771	90 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	335 389	207 360
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 510 893</b>	<b>1 913 454</b>

### Summa Skulder

**4 120 902** **4 306 795**

### Summa Eget kapital och skulder

**6 647 715** **6 653 299**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	318 760	236 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 957	282 957
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>282 957</b>	<b>282 957</b>
Erhållen ränta	693	1 064
Erlagd ränta	-138 607	-129 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>463 802</b>	<b>391 215</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 316	26 076
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 903	-63 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>101 218</b>	<b>-37 744</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>565 021</b>	<b>353 471</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-283 332	-283 332
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-283 332</b>	<b>-283 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>281 689</b>	<b>70 139</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>561 053</b>	<b>490 914</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>842 741</b>	<b>561 053</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: 10-120 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.

**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	1 431 672	1 337 640
	Hyror lokaler	34 152	34 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	50 000	48 800
	Övriga primära intäkter	13 189	2 852
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 529 013</b>	<b>1 423 444</b>
	Hysesbortfall	-2 400	-1 200
	<i>Summa</i>	<b>-2 400</b>	<b>-1 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 526 613</b>	<b>1 422 244</b>

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten 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	1 912	10 694
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 912</b>	<b>10 694</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-145 235	-191 606
	Snö och halk-bekämpning	-13 540	-17 019
	Reparationer	-40 571	-39 768
	Planerat underhåll	-21 133	0
	El	-38 940	-38 722
	Uppvärmning	-246 088	-238 005
	Vatten	-133 783	-105 941
	Sophämtning	-40 985	-45 536
	Fastighetsförsäkring	-23 577	-22 337
	Kabel-TV och bredband	-75 031	-96 192
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 486	-53 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-834 367</b>	<b>-848 385</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 831	-14 999
	Extern revision	-35 050	-1 600
	Föreningsverksamhet	-1 534	-2 624
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-2 243
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-47 315</b>	<b>-21 466</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-30 000
	Övriga arvoden	0	-5 000
	Löner och övriga ersättningar	-176	-80
	Sociala avgifter	-8 750	-8 346
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 201	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-45 127</b>	<b>-43 426</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-282 957	-282 957
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-282 957</b>	<b>-282 957</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 459 455	9 459 455
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 539 455</b>	<b>9 539 455</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 540 850	-3 257 894
	Årets avskrivningar	-282 957	-282 957
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 823 807</b>	<b>-3 540 850</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 715 648</b>	<b>5 998 605</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	291 000	341 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 096 000	4 312 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	258 000	258 000
	<b>Summa</b>	<b>18 845 000</b>	<b>18 111 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 700 300	5 700 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>5 700 300</b>	<b>5 700 300</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	60 038	59 753
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>60 038</b>	<b>59 753</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 547	33 888
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 547</b>	<b>33 888</b>

**Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

842 741

561 053

*Summa Kassa och bank***842 741****561 053****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek AB

3,93%

2027-03-30

1 048 341

113 332

Stadshypotek AB

4,02%

2028-06-01

725 000

50 000

Stadshypotek AB

2,85%

2026-01-30

620 000

40 000

Stadshypotek AB

2,85%

2026-01-30

610 000

40 000

Sparbanken Skåne AB

3,97%

2026-02-10

620 000

40 000

**3 623 341****283 332**

Långfristig del

1 610 009

Nästa års amortering av långfristig skuld

163 332

Lån som ska konverteras inom ett år

1 850 000

Kortfristig del

2 013 332

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

283 332

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 133 328

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,59%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 13 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

6 950

0

*Summa Skatteskulder***6 950****0****Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond

90 771

90 771

*Summa Övriga skulder***90 771****90 771**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	164 976	122 541
	Upplupna räntekostnader	9 946	9 410
	Övriga upplupna kostnader	160 467	75 409
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>335 389</b>	<b>207 360</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17.

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 Bostadsrättsföreningen Godtemplaren, org.nr. 737000-0353

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Godtemplaren för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Godtemplaren för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Filip Knutsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 00:17:25



### Marie Pålsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:43:59



### Rickard Tell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:17:48



### Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 22:49:47



## Revisionsberättelse 2025

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

### Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 22:49:28



# 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.