



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Godtemplaren i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Godtemplaren får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-05-31, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Simon Preutz	ordförande
Johanna Knutsson	vice ordförande
Marie Pålsson	sekreterare
Filip Knutsson	styrelseledamot
Michael Marsiglia	styrelsesuppleant
Samia Yassin	styrelsesuppleant
Hosana Hadgu	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit revisor från BoRevision i Sverige AB.



1 SP
JK

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor Sverige AB	kabel-TV
Telenor Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
FASAB Fastighetsskötsel AB	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 har genomfört en radon- och energiutvärdering år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört något större underhåll.

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

Relining utfört år 2019-2020

De närmsta åren planeras följande större underhåll:

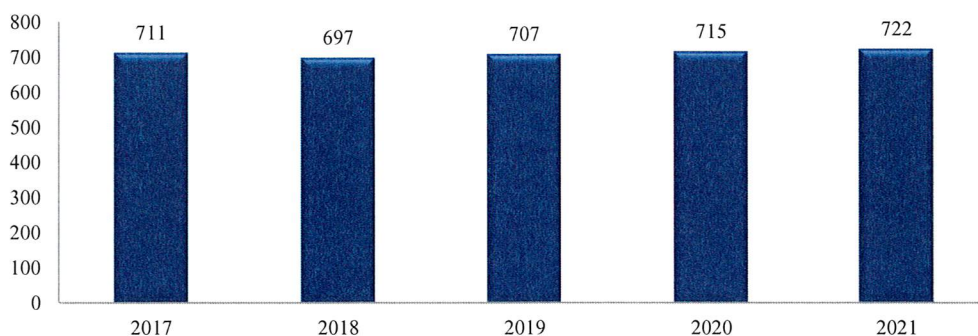
Passagesystem planeras år 2022.

Brandsäkra källardörrar planeras år 2022.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 722 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 0,75% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 756 669 kr. Under året har föreningen amorterat 273 332 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Under året har, baserat på kontraktsdatum, åtta bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fyra bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 301	1 287	1 239	1 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	80	-22	263
Eget kapital, tkr	2 271	2 116	2 037	2 059
Taxeringsvärde, tkr	16 099	16 099	16 099	12 498
-varav byggnad, tkr	11 927	11 927	11 927	8 774
Soliditet, %	31%	28%	40%	39%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	722	715	707	697
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	2 826	2 989	1 509	1 581
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	43	38	30	30
Räntekänslighet, %	4%	4%	2%	2%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	30%	31%	16%	21%
Avskrivning/m² byggnadsyta	162	162	66	66
Sparande/m² byggnadsyta	300	240	230	256
Energikostnad/m² byggnadsyta	180	189	193	190

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 400	0	428 346	1 549 100	79 615	2 116 461
Balanseras i ny räkning				79 615	-79 615	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 495	-80 495		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-84 994	84 994		0
Årets resultat					154 740	154 740
Belopp vid årets utgång	59 400	0	423 848	1 633 213	154 740	2 271 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 628 714
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-80 495
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	84 994
Årets resultat	154 740
Summa till stämmans förfogande	1 787 953

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 787 953
-------------------------	-----------

Resultaträkning		Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 300 516	1 286 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3		23 289	10 988
Summa rörelseintäkter			1 323 805	1 297 554
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-660 584	-745 493
Underhåll enligt plan	Not 5		-84 994	-55 500
Övriga externa kostnader	Not 6		-24 591	-28 236
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-43 544	-38 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-282 957	-282 965
Summa rörelsekostnader			-1 096 669	-1 151 094
Rörelseresultat			227 136	146 459
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			50	29
Räntekostnader och liknande resultatposter			-72 446	-66 874
Summa finansiella poster			-72 396	-66 845
Årets resultat			154 740	79 615

SP

SP
AK



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	6 847 474	7 130 431
	<u>6 847 474</u>	<u>7 130 431</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>6 847 474</u>	<u>7 130 431</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 190 0

Kundfordringar

0 1 003

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 40 503 17 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 26 082 33 647

Summa kortfristiga fordringar

<u>67 775</u>	<u>52 019</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Bank

Not 12 518 899 474 117

Summa kassa och bank

<u>518 899</u>	<u>474 117</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>586 674</u>	<u>526 136</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>7 434 148</u>	<u>7 656 567</u>
------------------	------------------

8

K SP
JK

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	59 400	59 400
Fond för yttre underhåll	423 848	428 346
Summa bundet eget kapital	483 248	487 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 633 213	1 549 100
Årets resultat	154 740	79 615
Summa fritt eget kapital	1 787 953	1 628 714

Summa eget kapital**2 271 201** **2 116 461****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 473 337	3 976 669
Summa långfristiga skulder		4 473 337	3 976 669

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		283 332	1 053 332
Medlemmarnas inre fond	Not 14	128 003	194 563
Leverantörsskulder		58 426	78 840
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 004	6 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 845	230 347
Summa kortfristiga skulder		689 610	1 563 438

Summa skulder**5 162 947** **5 540 107****Summa eget kapital och skulder****7 434 148** **7 656 567**K SP
AK

**Kassaflödesanalys****2021-01-01****2020-01-01****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Rörelseresultat

227 136

146 459

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

282 957

282 965

510 092

429 424

Erhållen ränta

50

29

Erlagd ränta

-72 446

-66 617

Kassaflöde från löpande verksamhet

437 696

362 837

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-15 756

-8 662

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-873 827

978 744

Kassaflöde från löpande verksamhet**-451 887****1 332 919****Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

0

-3 666 633

Kassaflöde från investeringsverksamhet**0****-3 666 633****Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

496 668

1 556 669

Kassaflöde från finansieringsverksamhet**496 668****1 556 669****Årets kassaflöde****44 781****-777 045***Likvida medel vid årets början*

474 117

1 251 163

Likvida medel vid årets slut

518 899

474 117

44 781**-777 045**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 stadgar. 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 214 988	1 203 000
	Hysesintäkt lokaler	33 156	33 156
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	42 375
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 372	8 035
		1 300 516	1 286 566
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	7 064
	Övrigt	23 289	3 924
		23 289	10 988
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-8 274	-76 326
	El	-27 544	-28 332
	Uppvärmning	-217 793	-207 775
	Vatten	-67 717	-93 209
	Renhållning	-33 425	-35 592
	TV, bredband, iptelefoni	-85 883	-85 816
	Serviceavtal	-9 016	0
	Förvaltningskostnader	-143 093	-132 053
	Försäkringar	-17 498	-17 130
	Fastighetsskatt	-48 501	-47 631
	Övriga driftskostnader	-1 840	-21 629
		-660 584	-745 493
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-48 744	-43 625
	Underhåll övrigt	-36 250	-11 875
		-84 994	-55 500
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 150	-15 125
	Övriga förvaltningskostnader	-2 201	-1 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 520	-10 163
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorsutrustning och -material	-320	0
	Stämma och styrelse	-400	-573
	Kundförluster m m	0	-375
		-24 591	-28 236
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-30 200	-29 600
	Vicevärdsarvode	-5 000	0
	Sociala avgifter	-8 344	-9 300
		-43 544	-38 900
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-282 957	-282 965
		-282 957	-282 965

Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

		Ack av- och			Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	5 792 822	-2 225 684	-99 626	1956-2075	3 467 512
Ursprunglig mark	80 000				80 000
Relining	3 666 633	-183 340	-183 331	2020-2039	3 299 962
Byggnader	9 539 455	-2 409 024	-282 957		6 847 474

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 459 455	5 792 822
Årets investering byggnader	0	3 666 633
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 539 455	9 539 455

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 409 024	-2 126 059
Årets avskrivningar byggnader	-282 957	-282 965
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 691 981	-2 409 024

Utgående redovisat värde

6 847 474 7 130 431

Redovisade värden byggnader	6 767 474	7 050 431
Redovisade 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	15 480 000
Lokaler		327 000	292 000	619 000	619 000
		11 927 000	4 172 000	16 099 000	16 099 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 700 300	5 700 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 700 300	5 700 300

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	40 503	17 369
	40 503	17 369

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	4 392	4 324
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	7 869
Förutbetalda kabel-TV och bredband	21 690	21 454
	26 082	33 647

Not 12 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	518 899	474 117
	518 899	474 117



Not 13 Skulder till kreditinstitut				2021-12-31	2020-12-31
					Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp		amortering
Stadshypotek AB	1,23%	2023-01-30	780 000		40 000
Stadshypotek AB	1,48%	2023-03-30	1 501 669		113 332
Stadshypotek AB	1,47%	2023-06-01	925 000		50 000
Stadshypotek AB	1,41%	2025-10-30	770 000		40 000
Stadshypotek AB	1,24%	2024-10-30	780 000		40 000
				4 756 669	283 332
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 473 337
Nästa års amortering av långfristig skuld					283 332
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					283 332
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 133 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 340 009
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	194 563	222 920
Uttag	-66 560	-28 357
	128 003	194 563

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 004	6 356
	2 004	6 356

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 213	28 304
Upplupna räntekostnader	4 980	4 461
Upplupen revision	13 150	12 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 171	109 957
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 331	74 875
	217 845	230 347

Hässleholm 24 / 5 2022

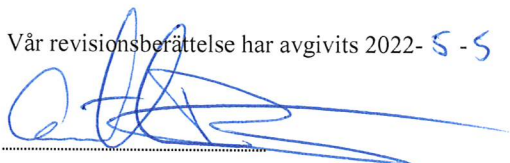

Filip Knutsson


Johanna Knutsson


Marie Pålsson


Simon Preutz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 5 - 5



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

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 2021.

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 2021 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 5 / 5 - 2022

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 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.