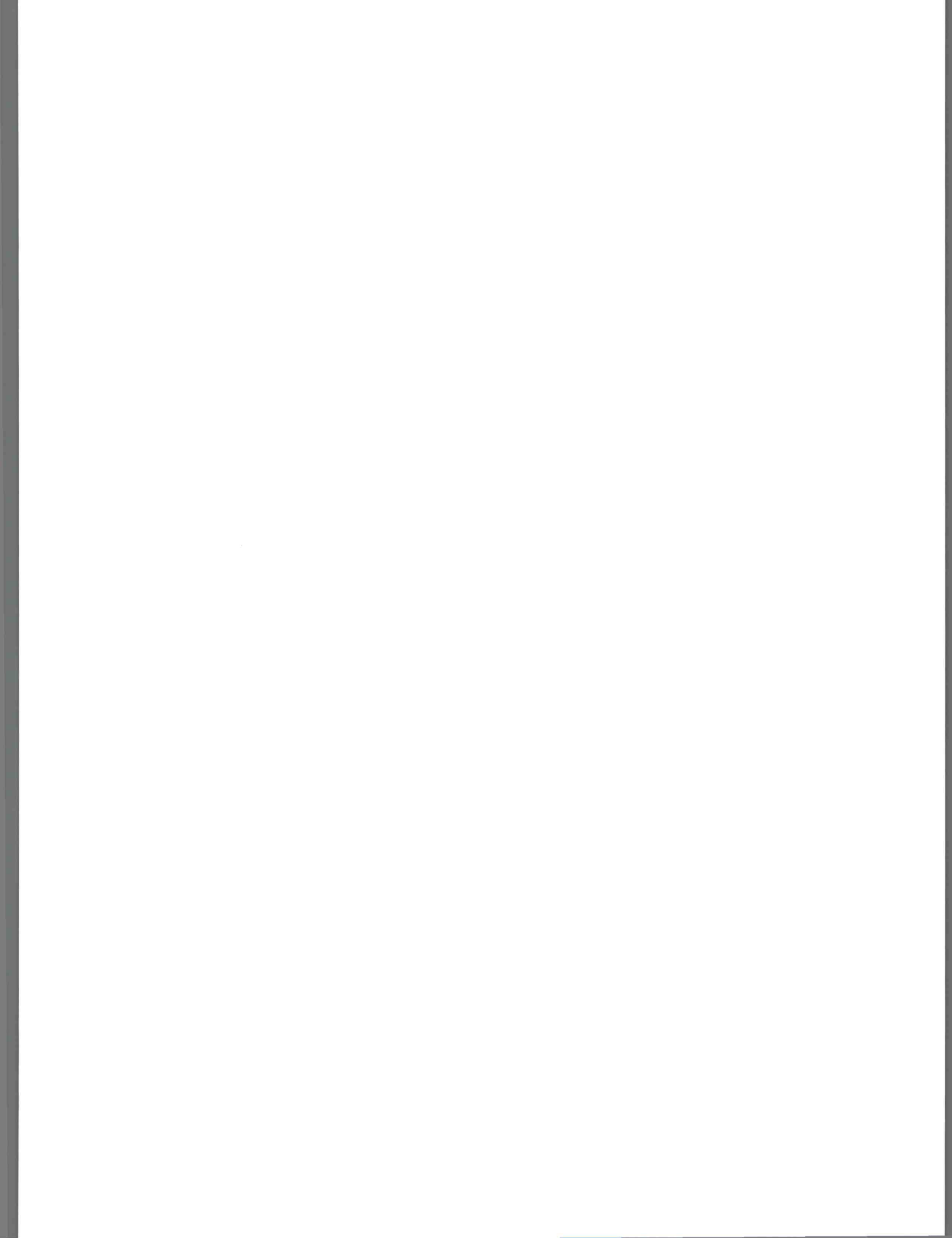




ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Godtemplaren





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Godtemplaren med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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	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. 2024-03-31.

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

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

RT
MY
KUF
R

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johanna Knutsson	Ordförande
Marie Pålsson	Ledamot
Filip Knutsson	Ledamot
Rickard Tell	Ledamot
Nemer Yassine	Ledamot
Simon Preutz	Suppleant
Ola Kullberg	Suppleant
Michael Marsiglia	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Marie Pålsson, Rickard Tell, Nemer Yassine, Filip Knutsson och Johanna Knutsson.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund hos Borevision i Sverige AB, vald av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2023-11-15.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt nyckelkolvar i samtliga ytterdörrar

Förstärkt grusplanen på innergården



RT
MY
KJA
AD

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
2022	Installation av passagesystem och branddörrar

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	Ändamål
2025	Byte av elstam, el servicentral samt byte till ledbelysning
2026	Stambyte av färskvattenstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	270	300	234	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 404	2 566	2 729	2 886	1 457
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 490	2 658	2 826	2 989	1 509
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	200	185	180	189	193
Årsavgifter, kr/kvm	749	727	722	715	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	805	756	759	744	708
Nettoomsättning, tkr	1 346	1 316	1 301	1 287	1 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	-63	155	69	-22
Soliditet, %	33	31	31	28	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

ES

RT
Ny
KJF
B

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	263 934	0	23 555	287 489
S:a bundet eget kapital, kr	323 334	0	23 555	346 889
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 947 867	-63 426	-23 555	1 860 886
Årets resultat, kr	-63 426	63 426	33 715	33 715
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 884 441	0	10 160	1 894 601
S:a eget kapital, kr	2 207 775	0	33 715	2 241 490

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 555 kr samt ianspråktagande skett med 67 000 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	1 884 441
Årets resultat, kr	33 715
Reservation till underhållsfond, kr	-90 555
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 894 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 894 601

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 346 252	1 316 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 543	2 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 356 795	1 318 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-771 381	-687 257
Underhåll enligt plan	Not 5	-67 000	-250 469
Övriga externa kostnader	Not 6	-39 447	-36 434
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-43 361	-56 046
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-282 957	-282 957
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 204 145	-1 313 162
RÖRELSERESULTAT		152 650	5 109
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 126	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 061	-68 627
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-118 935	-68 536
ÅRETS RESULTAT		33 715	-63 426

RT
LW
JK
KJ

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 281 561	6 564 518
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 281 561</u>	<u>6 564 518</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 281 561</u>	<u>6 564 518</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	77 534	57 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 183	37 015
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>119 717</u>	<u>94 393</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 13	490 914	459 972
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>490 914</u>	<u>459 972</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>610 631</u>	<u>554 365</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 892 192</u>	<u>7 118 883</u>

RT
WJ
JK
UR

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 400	59 400
Fond för yttre underhåll	287 489	263 934
<i>Summa bundet eget kapital</i>	346 889	323 334
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 860 886	1 947 867
Årets resultat	33 715	-63 426
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 894 600	1 884 441
Summa eget kapital	2 241 489	2 207 774
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 246 673	1 390 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 246 673	1 390 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	943 332	3 083 337
Medlemmarnas inre fond	Not 15 100 156	100 156
Leverantörsskulder	141 518	106 201
Aktuell skatteskuld	Not 16 4 045	2 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 0	18 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 214 979	210 554
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 404 030	3 521 108
Summa skulder	4 650 703	4 911 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 892 192	7 118 883

RT
 or
 KJK
 SK

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	152 650	5 109
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	282 957	282 957
	435 606	288 066
Erhållen ränta	1 126	91
Erlagd ränta	-120 061	-69 395
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	316 671	218 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 324	-26 618
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 927	32 261
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	314 274	224 405
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-283 332	-283 332
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-283 332	-283 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	30 942	-58 927
Likvida medel vid årets början	459 972	518 899
Likvida medel vid årets slut	490 914	459 972
	30 942	-58 927

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



RT
01
FK
R

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

RT
01/2023
JK
KOP

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 260 828	1 224 132
Hysesintäkt lokaler	33 156	33 156
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	45 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 268	13 983
	<u>1 346 252</u>	<u>1 316 271</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	10 543	2 000
	<u>10 543</u>	<u>2 000</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-82 172	-30 508
El	-36 506	-39 379
Uppvärmning	-205 166	-200 487
Vatten	-106 570	-83 421
Renhållning	-36 631	-33 235
TV, bredband, iptelefoni	-97 500	-88 172
Förvaltningskostnader	-134 724	-134 442
Försäkringar	-20 042	-18 374
Fastighetsskatt	-52 071	-50 041
Övriga driftskostnader	0	-9 196
	<u>-771 381</u>	<u>-687 257</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-68 000
Underhåll installationer	-67 000	-20 750
Underhåll övrigt	0	-161 719
	<u>-67 000</u>	<u>-250 469</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 900	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-860	-2 197
Kostnader överlåtelse och panter	-7 632	-17 096
Föreningsverksamhet	0	-190
Kontorsutrustning och -material	0	-1 046
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 033	-2 005
Konsulter	-11 500	0
Stämma och styrelse	-1 522	-300
	<u>-39 447</u>	<u>-36 434</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 000	-45 000
Sociala avgifter	-8 361	-11 046
	<u>-43 361</u>	<u>-56 046</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-282 957	-282 957
	<u>-282 957</u>	<u>-282 957</u>




	2023-12-31	2022-12-31			
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			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 539 455	9 539 455			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 974 937	-2 691 981			
Årets avskrivningar byggnader	-282 957	-282 957			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 257 894	-2 974 937			
Utgående redovisat värde	6 281 561	6 564 518			
Redovisade värden byggnader	6 201 561	6 484 518			
Redovisade värden mark	80 000	80 000			
Fastighetsbeteckning: Godtemplaren 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	13 200 000	4 312 000	17 512 000	17 512 000
Lokaler		341 000	258 000	599 000	599 000
		13 541 000	4 570 000	18 111 000	18 111 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				5 700 300	5 700 300
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				5 700 300	5 700 300
Not 10 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			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	77 534	57 378			
	77 534	57 378			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 183	37 015			
	42 183	37 015			
Not 13 BANK					
Sparbanken Skåne	490 914	459 972			
	490 914	459 972			

B

RT
KJK
UB

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	3,97%	2026-02-10	700 000	40 000
Stadshypotek AB	1,41%	2025-10-30	690 000	40 000
Stadshypotek AB	1,24%	2024-10-30	700 000	40 000
Stadshypotek AB	3,93%	2027-03-30	1 275 005	113 332
Stadshypotek AB	4,02%	2028-06-01	825 000	50 000
			4 190 005	283 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 246 673**

Nästa års amortering av långfristig skuld 243 332

Lån som ska konverteras inom ett år 700 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **943 332**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 133 328

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 773 345

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	100 156	128 003
Uttag	0	-27 847
	100 156	100 156

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 045	2 015
	4 045	2 015


Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	10 500
Arbetsgivaravgifter	0	8 345
	0	18 845




	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	6 334
Upplupna räntekostnader	6 166	4 212
Upplupen revision	14 400	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 818	120 427
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 595	66 081
	<u>214 979</u>	<u>210 554</u>

Hässleholm 2024-04-20


Filip Knutsson
Johanna Knutsson
Marie Pålsson
Nemer Yassine
Rickard Tell

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-5-03


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämmanRT
AK
KQ

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 2023.

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 2023 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. Risker 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Malmö den 315-2024



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 stadgama 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

Stadgama 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.

