



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Golfängen

716415-7930

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Golfängen, 716415-7930 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Ursprungligen har föreningen, som färdigställdes år 1991, bestått av 23 lägenheter i kedjehus och 12 lägenheter i flerfamiljshus. Föreningen ombildades år 2008 i en friköpsprocess. Efter friköpsprocessen återstod i föreningen, 7 lägenheter i kedjehusen och 12 lägenheter i flerfamiljshusen, med en yta av 1 674,4 m².

Golfängens Samfällighetsförening har utan kostnad överlätit kvartersgården till bostadsrättsföreningen Golfängen, fr.o.m. 2013-01-01.

Föreningens fastigheter är belägna i kv. Sävast 23:105 i Bodens kommun med adresserna Ortenmyrvägen 16-18 A-C för flerfamiljshusen och Ortenmyrvägen 2 A-B, 4 A, 10 B, 10 D, 12 C och 14 E för kedjehusen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Samfällighetsföreningen Golfängen som bildades i samband med friköpet, och som bostadsrättsföreningen Golfängen är delägare i, ansvarar för snöröjning, kabel-TV, bilplatser och garage. Kostnaderna för detta fördelas mellan bostadsrättsföreningen och samfällighetsföreningen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	8	411,6
3 rum och kök	4	280,8
Kedjehus på 151 kvm	2	302
Kedjehus på 136 kvm	5	680
Bostäder	19	1 674,4

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Nya räcken på trappor och loftgångar utbytta, värmeelement installerade i trapphus
2015	Nya förrådsdörrar, trapphus ommålade
2016	Kvartersgård och garage ommålade, mögelsanering i bilhall, nya hängrännor och stuprör
2017	Ommålning av flerfamiljshus samt nya hängrännor/stuprör, ny tvättmaskin i tvättstuga
2018	Ny trall loftgång, monterat snörasskydd, nya förrådsdörrar
2019	Renovering bilhall, nya ventilationsaggregat i 7 st. kedjehus
2020	Takbyte 2b och 10b, ny tvättmaskin och torktumlare
2021	Takbyte 12c, renovering relax/bastu i kvartersgård
2022	Renovering tvättstuga

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Renoverat hall och WC i kvartersgården
- Bytt tak på 4st kedjehus (2A, 4A, 10D och 14E)

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-06-01. Vi besiktningen konstaterades att inga större åtgärder utöver det som är planerat i underhållsplanen behöver genomföras.

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar föreningen underhållet enligt antagen underhållsplan.

Det löpande underhållet sköts på ett förtjänstfullt sätt av den vicevärd som delas mellan bostadsrättsföreningen och samfällighetsföreningen.

Vicevärdsuppdraget som delats mellan föreningen och Golfängens samfällighetsförening har avvecklats under året pga besparingsskäl.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 5%. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 677 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond om 32 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Robert Andersson	ordförande
David Sundström	sekreterare
Greger Bromfalk	ledamot
Stefan Kinnunen	ledamot
Lars Granberg	ledamot

Suppleanter

Annica Hannu

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Robert Andersson, Greger Bromfalk och Lars Granberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Andersson, David Sundström, Greger Bromfalk och Stefan Kinnunen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Monika Åström, Luleå Revision AB.

Valberedning

Valberedning består av Susanne Andersson och Anders Nyberg, med Susanne Andersson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Elhandel	Bodens Energi
Elnät	Bodens Energi
Kabel-TV och bredband	Sappa

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 25 (25) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 134	1 083	1 067	1 052	1 016
Resultat efter fin.poster i tkr	-68	-47	9	-25	-17
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	677	637	628	619	601
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	268	292	285	249	277
Energikostnad, kr/m2 totalyta	93	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 168	3 627	3 703	3 388	2 621
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 168	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,5	1,4	1,4	1,6
Räntekänslighet i %	6,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	88	104	97	68	67
Soliditet i %	28	31,6	31,6	33,4	31,7
Sparande, kr/m2 totalyta	137	107	115	149	103

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg = <5%, normal = 5-9%, hög = 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt = >301 kr/kvm, måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt = 120-200 kr/kvm, mycket lågt = < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 978 270 kr. Under året har föreningen amorterat 95 524 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 475	172 500	174 183	2 579 311	-47 420
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-27				-47 420	47 420
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-59 563	59 563	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			32 000	-32 000	
Årets resultat					-68 096
Vid årets slut	27 475	172 500	146 620	2 559 454	-68 096

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 68 tkr för bokslutet 2023. Detta beror dels på ökade räntekostnader för lån, dels på att föreningen under årets gjort investeringar vilket resulterat i restvärdesavskrivning som bidragit till det negativa resultatet.

Trots det negativa resultatet för året uppvisar kassaflödesanalysen ett positivt kassaflöde om 221 tkr. Det beror på att amorteringarna är lägre än avskrivningarna samt att restvärdesavskrivningarna inte påverkar kassaflödet. Från 2024-01-01 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% vilket kommer öka föreningens rörelseintäkter framöver och således stärka kassaflödet.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 559 453
Årets resultat	-68 096
Totalt att disponera	2 491 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 491 358
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 133 790	1 083 234
Övriga rörelseintäkter		-7	1 101
		<u>1 133 783</u>	<u>1 084 335</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-448 311	-489 621
Underhåll	4	-59 563	-36 476
Övriga externa kostnader	5	-266 849	-271 817
Personalkostnader	6	-36 640	-53 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-193 144	-190 936
Övriga rörelsekostnader	8	-44 411	-
		<u>-1 048 918</u>	<u>-1 041 939</u>
Rörelseresultat		84 865	42 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	231	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153 192	-89 825
		<u>-152 961</u>	<u>-89 816</u>
Resultat efter finansiella poster		-68 096	-47 420
Resultat före skatt		-68 096	-47 420
Årets resultat	11	<u>-68 096</u>	<u>-47 420</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	9 219 235	8 502 813
Inventarier	13	17 500	25 000
		<u>9 236 735</u>	<u>8 527 813</u>
Summa anläggningstillgångar		9 236 735	8 527 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		239 293	617 746
Övriga fordringar	14	5 965	5 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 712	41 256
		<u>286 970</u>	<u>664 844</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		600 000	-
Summa omsättningstillgångar		886 970	664 844
SUMMA TILLGÅNGAR		10 123 705	9 192 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 475	27 475
Kapitaltillskott		172 500	172 500
Yttre underhållsfond	16	146 621	174 183
		<u>346 596</u>	<u>374 158</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 559 453	2 579 311
Årets resultat		-68 096	-47 420
		<u>2 491 357</u>	<u>2 531 891</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 837 953	2 906 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	428 085	4 001 848
		<u>428 085</u>	<u>4 001 848</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kassa och bank		89	-
Övriga skulder till kreditinstitut	18	6 550 185	2 071 946
Leverantörsskulder		73 326	22 278
Aktuell skatteskuld		6 680	4 645
Övriga skulder	19	120	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	227 267	184 663
		<u>6 857 667</u>	<u>2 284 760</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 123 705	9 192 657

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 865	42 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	193 144	190 936
Restvärdesavskrivningar	44 411	
	<u>322 420</u>	<u>233 332</u>
Erhållen ränta	232	9
Erlagd ränta	<u>-134 804</u>	<u>-89 830</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 848	143 511
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-579	-5 217
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	76 192	7 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 461	145 305
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-946 477</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-946 477	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	229 512
Amortering av låneskulder	<u>-95 524</u>	<u>-355 372</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	904 476	-125 860
Årets kassaflöde	221 460	19 445
Likvida medel vid årets början	617 745	598 301
Likvida medel vid årets slut	839 205	617 746
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-89	-
Avräkning HSB Norr ek för	239 294	617 746
Bunden placering, högst 3 månader	<u>600 000</u>	<u>-</u>
	839 205	617 746

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. För småhus är avgiften 9 287 kr/lgh för 2023, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 158 470 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 120 356	1 066 992
Intäkter kabel-tv	12 384	12 384
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 050	3 858
	<u>1 133 790</u>	<u>1 083 234</u>
<i>Avgår</i>	<u>1 133 790</u>	<u>1 083 234</u>

* I årsavgiften för flerfamiljshusen ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme. Debitering av Kabel TV tillkommer. Boende i flerfamiljshusen har egna separata avtal för el och bredband.

I årsavgiften för kedjehusen ingår årsavgifter bostadsrätter. Debitering av Kabel TV tillkommer. Boende i kedjehusen har egna separata avtal för värme, vatten och avlopp, el och bredband.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39 910	46 371
Reparationer	54 095	97 098
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	35 169	34 630
Uppvärmning	80 879	74 248
Vatten	39 685	36 501
Förvaltningskostnader	64 252	73 744
Försäkring	45 032	43 795
Fastighetsskatt/avgift	76 907	70 850
Kommunikation och media		
Kabel-TV	12 382	12 384
	<u>448 311</u>	<u>489 621</u>

Not 4 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - renovering kvartersgården	59 563	-
Utfört underhåll installationer	-	36 476
	<u>59 563</u>	<u>36 476</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-	3 797
Telefon och porto mm	-	400
Kundförluster	-	60
Risk- och bankkostnader	89	-
Andelar i samfällighet	266 760	267 560
	<u>266 849</u>	<u>271 817</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	7 000	14 000
Vicevärd	18 000	24 000
Löner och övriga ersättningar	2 880	2 880
Sociala kostnader	8 760	12 209
	<u>36 640</u>	<u>53 089</u>

Medelantal anställda 0
Vicevärd har varit Robert Andersson

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	185 644	183 436
Inventarier	7 500	7 500
	<u>193 144</u>	<u>190 936</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	44 411	-
	<u>44 411</u>	<u>-</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	231	9
Summa	<u>231</u>	<u>9</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	153 192	89 765
Övriga finansiella kostnader	-	60
Summa	<u>153 192</u>	<u>89 825</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-68 096	-47 420
Reservering till yttre underhållsfond	-32 000	-49 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	59 563	36 477
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-40 533</u>	<u>-59 943</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	9 941 624	9 941 624
- Mark	1 069 286	1 069 286
- Årets anskaffning - fasad kvartersgården	117 500	-
- Årets anskaffning - tak	828 977	-
- Årets utrangeringar - fasad	-23 809	-
- Årets utrangeringar - tak	-83 246	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	11 850 332	11 010 910
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 508 097	-2 324 661
- Årets utrangering - fasad	11 938	-
- Årets utrangering - tak	50 706	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-185 644	-183 436
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 631 097	-2 508 097
Redovisat värde vid årets slut	9 219 235	8 502 813
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):	10 810 000	10 114 000
Taxeringsvärde mark:	2 341 000	2 211 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 495	67 495
Årets utrangering - åkgräsklippare	-29 995	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	67 495
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-42 495	-34 995
Årets utrangering - åkgräsklippare	29 995	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-7 500	-7 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 000	-42 495
Planenligt restvärde vid årets slut	17 500	25 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 965	5 842
	5 965	5 842

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	41 712	41 256
	41 712	41 256

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	174 183	161 659
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	32 000	49 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-59 562	-36 476
Fondbehållning vid årets slut	146 621	174 183

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,96%	439 425	447 930
Stadshypotek	2024-09-30	1,26%	1 505 052	1 533 273
Stadshypotek	2024-09-30	1,26%	1 579 485	1 609 101
Stadshypotek	2024-10-30	1,26%	500 000	500 000
Stadshypotek	2023-09-01	5,04%	1 315 598	1 340 264
Stadshypotek	2023-04-30	1,34%	-	643 226
Stadshypotek	2024-01-28	5,04%	1 638 710	-
Totala skulder på bokslutsdagen			6 978 270	6 073 794
Nästa års amortering			-147 974	-125 860
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-591 896	-503 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 238 400	5 444 494
Totala skulder på bokslutsdagen			6 978 270	6 073 794
Avgår kortfristig del			-6 550 185	-2 071 946
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			428 085	4 001 848

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	147 974	125 860
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 402 211	1 946 086
	6 550 185	2 071 946

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	600
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	628
Övriga kortfristiga skulder	120	-
	120	1 228

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	7 000	-
Sociala avgifter	2 199	-
Räntor	20 156	1 768
Förutbetalda avgifter/hyror	100 926	89 664
Beräknat arvode revision	9 500	9 500
El	3 982	4 069
Fjärrvärme	10 810	9 876
Samfällighetsavgift	66 690	66 690
Kabel TV	3 096	3 096
Övrigt - UHplan dec 2023, Årslikviditetsbudget 2023	2 908	-
	227 267	184 663

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 070 446	16 070 446
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 070 446	16 070 446
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2024-0425



Robert Andersson



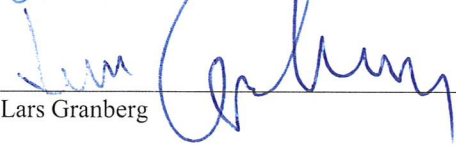
David Sundström



Greger Bromfalk



Stefan Kinnunen



Lars Granberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

16/5-2024



Monika Åström
Auktoriserad revisor
Luleå Revision AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Golfängen i Boden

Org.nr 716415-7930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Golfängen i Boden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Golfängen i Bodens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Golfängen i Boden 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Golfängen i Boden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Golfängen i Boden 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

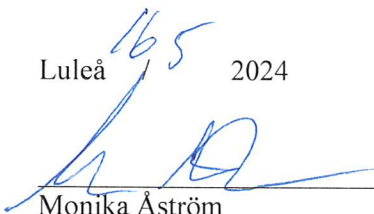
En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå

2024

165

Monika Åström

Auktoriserad revisor