

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF GOLFAREN 20

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Golfaren 20 med säte i Södertälje org.nr. 769633-4049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag, en s k 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallfors 1:224	2018-01-01	2018
Kallfors 1:332	2018-01-01	2018
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	p-platser	0
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 938
Totalt 64 objekt		1 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Kallfors GA:14	G:A		5 / 2	Väg, Vatten-och avloppsledningar, Naturmark
Södertälje Kallfors GA:13	G:A	717911-2078	10 / 135	Vatten-och avloppsledningar
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kevin Mackin	Ordförande
Jan-Allan Kron	Ledamot
Björn Bauer	Ledamot
Hanna-Liisa Juntti	Ledamot
Patric Lindroos	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lena Zozulyak revisor hos Kungsbron Borevision AB utsedd av HSB riskförbund.

Valberedning har varit: Ingen valberedning vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%. Styrelsen fattade beslut inför 2024 att ytterligare en avgiftsjustering kunde ske 2024 om ränteläget försämrades. Eftersom räntorna i stället gick ned behövdes ingen ytterligare höjning genomföras och föreningen kunde i stället öka amorteringen.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-05.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Vid service av avloppspump byttes en pump ut pga slitage
- Beslut att tillåta medlemmar att glasa in balkong enligt anvisning samt avtal skrivs mellan styrelse och medlem
- OVK genomförd under mars månad inga avvikelser rapporterade. Byte av en fläktmotor genomfördes pga slitage
- Besiktning av rökluckor genomförd
- Förnyat serviceavtalet med Kero Pump AB
- Förhandlat om ett fastighetslån hos Handelsbanken
- Påbörjat arbete med utökning av sopstationer för möjlighet att källsortera
- Nya cykelställ placerade utanför fastigheterna
- Höststädning utförd
- Byte av kanalfläkt i teknikrum för Rudsjövägen 21 pga slitage
- Byte till 4G för nödtelefonerna i hissarna
- Upphandlat ny fastighetsförsäkring hos Folksam

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eftersom fastigheterna fortfarande är relativt nya så behöver inga större investeringar genomföras. Istället prioriteras service och underhåll av fastigheterna samt tillhörande utrustning.

Föreningen fortsätter att följa den satta underhållsplanen och ser över vad som behöver åtgärdas. Under 2025 kommer besiktning av rökluckor ske i vanlig ordning.

Den investering som påbörjats 2024 och kommer att slutföras i början av 2025 är utökning av sopstationer för sorteringsmöjligheter. Då detta är ett lagkrav fr o m 2027, så kommer denna investering att prioriteras. Investeringen kommer även långsiktigt reducera den årliga sophämningsavgiften med ca 50 %.

Då ränteläget förbättrats kan investeringsplanen återupptas. Styrelsen är eniga om följande investeringar bör genomföras inom de närmaste 5-åren:

- Dränering och fasadputs, 100 tkr
- Entrétak, 50 tkr
- Laddstolpar, 200 tkr
- Skärmtak cykelparkering, 50 tkr
- Solceller, 500 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

En grillkväll ordnades för samtliga medlemmar i juni.

Gemensam städdag genomfördes under hösten tillsammans med grannföreningen brf Kallfors Golfaren 1.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	26	79	103	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 625	9 647	9 667	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 625	9 647	9 667	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	123	135	105	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	694	649	621	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	776	750	706	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 505	1 453	1 368	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 073	-960	-776	0	0
Soliditet, %	73	73	74	0	0

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

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).

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.

Det finns inga jämförelsetal för åren innan 2022 pga att brf Golfaren 20 och brf Golfaren 40 fusionerades under år 2022.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och ökade räntekostnader på föreningens lån. Obeaktat avskrivningar är likväl föreningens kassaflöde negativt för året.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % inför 2025. Styrelsen har kontinuerlig beredskap att höja årsavgiften om så skulle behövas.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 590 000	0	0	56 590 000
Underhållsfond, kr	160 000	44 459	241 854	446 313
S:a bundet eget kapital, kr	56 750 000	44 459	241 854	57 036 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 709 163	-1 004 367	-241 854	-4 955 384
Årets resultat, kr	-959 908	959 908	-1 073 269	-1 073 269
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 669 071	-44 459	-1 315 123	-6 028 653
S:a eget kapital, kr	52 080 929	0	-1 073 269	51 007 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 687 kr. I summan inkluderas även reservation samt ianspråktagande för år 2023.

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	-4 713 530
Årets resultat, kr	-1 073 269
Reservation till underhållsfond, kr	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 146
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 028 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 028 653
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 504 518	1 430 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 283
Summa Rörelseintäkter		1 504 518	1 453 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-653 689	-663 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 759	-45 020
Personalkostnader	Not 6	0	-5 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 057 582	-1 057 582
Summa Rörelsekostnader		-1 751 030	-1 771 909
Rörelseresultat		-246 512	-318 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 645	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 402	-644 182
Summa Finansiella poster		-826 757	-641 433
Resultat efter finansiella poster		-1 073 269	-959 908
Resultat före skatt		-1 073 269	-959 908
Årets resultat		-1 073 269	-959 908



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	68 672 157	69 729 739
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		15 125	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		68 687 282	69 729 739
Summa Anläggningstillgångar		68 687 282	69 729 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 271 333	1 390 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	42 498	34 387
Summa Kortfristiga fordringar		1 313 831	1 424 612
Summa Omsättningstillgångar		1 313 831	1 424 612

Summa Tillgångar		70 001 113	71 154 351
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 590 000	56 590 000
Fond för yttre underhåll	446 313	160 000
Summa Bundet eget kapital	57 036 313	56 750 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 955 384	-3 709 163
Årets resultat	-1 073 269	-959 908
Summa Ansamlad förlust	-6 028 654	-4 669 071

Summa Eget kapital

51 007 659 52 080 929

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 146 000	4 586 125
Summa Långfristiga skulder		9 146 000	4 586 125

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 506 750	14 109 875
Leverantörsskulder		45 567	49 454
Övriga kortfristiga skulder		0	4 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	295 137	323 389
Summa Kortfristiga skulder		9 847 454	14 487 297

Summa Skulder

18 993 454 19 073 422

Summa Eget kapital och skulder

70 001 113 71 154 351



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-246 512	-318 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 057 582	1 057 582
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 057 582	1 057 582
Erhållen ränta	1 645	2 749
Erlagd ränta	-860 952	-492 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 238	249 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 588	-33 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 168	42 186
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-12 756	8 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 994	258 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 125	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-43 250	-38 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 250	-38 000
Årets kassaflöde	-119 369	220 425
Likvida medel vid årets början	1 366 680	1 146 255
Likvida medel vid årets slut	1 247 311	1 366 680



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2033.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 345 656	1 257 504
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 833	158 400
	Övriga primära intäkter	10 029	17 447
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 504 518	1 433 351
	Hyresbortfall	0	-3 200
	<i>Summa</i>	0	-3 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 504 518	1 430 151
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	23 283
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	23 283
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-119 893	-118 005
	Snö och halk-bekämpning	-15 750	-33 750
	Reparationer	-31 626	0
	Planerat underhåll	-65 146	-55 540
	El	-117 825	-163 974
	Vatten	-120 313	-97 733
	Sophämtning	-59 720	-55 724
	Fastighetsförsäkring	-26 219	-24 274
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 394	-111 634
	Övriga driftkostnader	-8 802	-2 760
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-653 689	-663 393
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 688	-19 657
	Extern revision	-16 500	-14 500
	Föreningsverksamhet	-3 146	-8 750
	Övriga förvaltningskostnader	-11 425	-2 113
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 759	-45 020

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	0	-4 500
	Sociala avgifter	0	-1 414
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-5 914
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 518 469	46 518 469
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 967 031	28 967 031
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	262 873	262 873
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 748 373	75 748 373
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 018 635	-4 961 053
	Årets avskrivningar	-1 057 582	-1 057 582
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 076 216	-6 018 635
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 672 157	69 729 739
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 800 000	32 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 300 000	37 300 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 448 000	23 448 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 448 000	23 448 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 247 311	1 366 680
	Övriga fordringar	24 022	23 545
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 271 333	1 390 225
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	28 084	26 219
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 414	8 168
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	42 498	34 387

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	3,45%	2027-06-30	4 599 875	40 000
Handelsbanken	4,51%	2026-06-30	4 605 125	19 000
Handelsbanken	4,14%	2025-01-02	4 723 875	0
Handelsbanken	3,94%	2025-01-02	4 723 875	0
			18 652 750	59 000
Långfristig del			9 146 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			59 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 447 750	
Kortfristig del			9 506 750	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			59 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			236 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,01%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	125 495	117 200
Upplupna räntekostnader	154 366	186 916
Övriga upplupna kostnader	15 276	19 273
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	295 137	323 389

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Golfaren 20, org.nr. 769633-4049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Golfaren 20 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Golfaren 20 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Golfaren 20 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KEVIN MACKIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 21:35:23



HANNA JUNTTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:40:37



BJÖRN BAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:52:51



JAN-ALLAN KRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 21:42:26



PATRIC LINDROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:53:58



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:57:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Golfaren 20 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:53:58





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.