



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Forskarvägen**

769632-0345

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Forskarvägen, 769632-0345 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 äger och förvaltar fastigheterna Porsön 1:228 samt Porsön 1:229. På fastigheten har under 1975 uppförts 10 byggnader med adress Forskarvägen 1-151 och innehåller 108 bostadsrätter och 18 hyresrätter. Föreningen bildades under 2016 har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2025-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	26	
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	56	
4 rum och kök	16	
5 rum och kök	16	
	<hr/>	
Bostäder	126	9 164
Varav hyresrätter	18	1 354
Lokaler	13	180
Garageplatser	46	
Bilplatser med motorvärmare.	54	
Bilplatser utan motorvärmare	16	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2021 Byte lägenhetsdörrar
- 2022 Byte garageportar
- 2022 Målning garage och sophus

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Asfaltering av innergårdar
- Anlagt större gräsyta.
- Genomgång och åtgärder Skyddsrum

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-24. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder, fönsterbyte. Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Styrelsen har i början på 2024 beslutat att lösa reversen på ca 7,7 miljoner hos Nåiden AB.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2024-04-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 811 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 231 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 10% av aktuellt prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Thomas Nilsson Damm	ordförande
Lisa Wall	vice ordförande
Anders Franklin	sekreterare
Maria Backeblad Damm	ledamot
Andreas Bergvall	ledamot
Martin Pantzare	utsedd av HSB Norr

## Suppleanter

Alexander Wiman Olsson  
Elaine Jonsson  
Jessica Bergvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Nilsson Damm, Andreas Bergvall samt bland suppleanterna Alexander Wiman Olsson och Elaine Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Nilsson Damm, Lisa Wall, Anders Franklin, Andreas Bergvall och Maria Backeblad Damm, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Carl- Alexander Allwood, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från Borevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Kristina Johansson (sammankallande), samt Tomas Risnert.

## Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-09. Vid stämma deltog 12 medlemmar. Stämman tog beslut att ansöka om medlemskap i HSB Norr samt första beslut att godkänna HSB Normalstadgar 2023.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 8 medlemmar. Stämman tog andra beslut att godkänna HSB Normalstadgar 2023.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 161 (165) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen 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	8 040	7 822	7 703	6 760	6 149
Resultat efter fin.poster i tkr	-76	-171	-4 732	-349	-690
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	811	746	729	658	585
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	79	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	451	516	495	466	448
Energikostnad, kr/m2 totalyta	161	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	6 228	6 813	6 919	7 228	7 011
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 038	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	2	2,3	-	-
Räntekänslighet i %	10,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	191	211	179	-	-
Soliditet i %	47	47	46	47	48
Sparande, kr/m2 totalyta	238	177	150	-	-

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. Under 2022 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare än 2021. 2021 års nyckeltal har anpassats men 2020 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som om rubricerats är av mindre karaktär.

- **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 räntökning 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 990 000 kr. Under året har föreningen amorterat 630 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 87 år.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	65 819 703	5 412 027	1 963 603	-15 375 029	-171 285
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14				-171 284	171 285
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-270 645	270 645	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			231 000	-231 000	
Årets resultat					-76 223
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 819 703</b>	<b>5 412 027</b>	<b>1 923 958</b>	<b>-15 506 668</b>	<b>-76 223</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-15 506 668
Årets resultat	-76 223
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-15 582 891</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-15 582 891**

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

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har höga avskrivningskostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte kassaflödet. Kassaflödet för 2023 är positivt och ökar med 1,6 miljoner kronor.

Det negativa resultatet kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 040 106	7 822 115
Övriga rörelseintäkter	3	21 503	249 637
		<u>8 061 609</u>	<u>8 071 752</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 563 970	-4 800 490
Underhåll	5	-270 645	-
Övriga externa kostnader	6	-67 963	-234 724
Personalkostnader	7	-153 087	-148 336
Avskrivningar	8	-2 204 664	-1 817 869
		<u>-7 260 329</u>	<u>-7 001 419</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>801 280</b>	<b>1 070 333</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	181 406	48 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 058 909	-1 289 769
		<u>-877 503</u>	<u>-1 241 618</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 223</b>	<b>-171 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-76 223</b>	<b>-171 285</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>-76 223</u>	<u>-171 285</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	112 393 685	114 598 349
		112 393 685	114 598 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>112 393 685</b>	<b>114 598 349</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 261	18 487
Aktuell skattefordran		11 206	20 026
Avräkning HSB Norr ek för		2 179 930	712 446
Övriga fordringar	13	52 491	50 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 104	266 365
		2 545 992	1 068 222
<i>Kassa och bank</i>		6 963 315	6 785 226
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 509 307</b>	<b>7 853 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 902 992</b>	<b>122 451 797</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		65 819 703	65 819 703
Upplåtelseavgift		5 412 027	5 412 027
Yttre underhållsfond	15	1 923 958	1 963 603
		<u>73 155 688</u>	<u>73 195 333</u>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-15 506 668	-15 375 029
Årets resultat		-76 223	-171 285
		<u>-15 582 891</u>	<u>-15 546 314</u>

**Summa eget kapital**

		<u>57 572 797</u>	<u>57 649 019</u>
--	--	-------------------	-------------------

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	54 360 000	54 990 000
Övriga långfristiga skulder	17	7 792 027	7 792 027
		<u>62 152 027</u>	<u>62 782 027</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	18	630 000	630 000
Leverantörsskulder		581 708	410 193
Övriga skulder	19	14 963	517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	951 497	980 041
		<u>2 178 168</u>	<u>2 020 751</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<u>121 902 992</u>	<u>122 451 797</u>
--	--	--------------------	--------------------



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	801 280	1 070 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 204 664	1 817 870
	<u>3 005 944</u>	<u>2 888 202</u>
Erhållen ränta	181 406	48 151
Erlagd ränta	-1 059 852	-1 304 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 127 498</b>	<b>1 631 797</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 757	94 224
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 832	-386 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 275 573</b>	<b>1 339 327</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning hyreslägenhet	-	920 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-865 568
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>54 432</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-630 000	-630 000
Amortering revers	-	-358 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-630 000</b>	<b>-988 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 645 573</b>	<b>405 379</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 497 672</b>	<b>7 092 293</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 143 245</b>	<b>7 497 672</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	6 963 315	6 785 226
Avräkning HSB Norr ek för	2 179 930	712 446
	<u>9 143 245</u>	<u>7 497 672</u>

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 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 1,5% på anskaffningsvärdet.

*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 ändring av redovisningsprinciper 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

*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. 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 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 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	5 944 116	5 825 192
Hysesintäkter	1 602 852	1 564 548
Intäkter el	33 368	25 736
Intäkter bredband	388 800	387 155
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 250	24 129
Intäkter gemensamhetsutrymmen	46 720	-
	<b>8 040 106</b>	<b>7 826 760</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-4 645
	<b>8 040 106</b>	<b>7 822 115</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bostadsrättstillägg och kabel-tv. Utöver detta debiteras ett obligatoriskt tillägg för bredband. Varje lägenhet har eget elavtal.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	21 503	249 637
	<b>21 503</b>	<b>249 637</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	662 786	715 654
Snöröjning och halkbekämpning	205 086	258 597
Reparationer	239 892	644 794
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	183 101	195 464
Uppvärmning	1 009 352	893 005
Vatten	434 830	490 156
Renhållning	301 832	299 397
Förvaltningskostnader	406 915	318 509
Försäkring	276 410	169 008
Tomträttsavgäld	147 512	147 510
Fastighetsskatt/avgift	216 164	207 344
Kommunikation och media		
Datakommunikation	275 063	272 398
Kabel-TV	205 027	188 654
	<b>4 563 970</b>	<b>4 800 490</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll mark	270 645	-
	<b>270 645</b>	<b>-</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	-	95 967
Telefon och porto mm	5 883	4 438
Kundförluster	177	240
Risikkostnader	12 909	48 977
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 682	81 152
Förenings - och medlemsaktivitet	46 312	3 950
	<b>67 963</b>	<b>234 724</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	112 892	106 501
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 195	6 000
Försäkring/medlemskap	2 627	-
Övriga personalkostnader	-	488
Sociala kostnader	34 373	35 347
	<b>153 087</b>	<b>148 336</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	2 204 664	1 817 869
	<b>2 204 664</b>	<b>1 817 869</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter sparkonto	178 089	45 733
Övriga ränteintäkter	3 317	2 418
	<b>181 406</b>	<b>48 151</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 057 366	1 286 794
Övriga finansiella kostnader	1 543	2 975
	<b>1 058 909</b>	<b>1 289 769</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-76 223	-171 285
Reservering till yttre underhållsfond	-231 000	-299 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	270 645	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-36 578</b>	<b>-470 285</b>

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	122 807 647	121 942 079
-Årets anskaffningar	-	865 568
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>122 807 647</b>	<b>122 807 647</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 209 298	-6 391 429
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 204 664	-1 817 869
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 413 962</b>	<b>-8 209 298</b>
Bokfört värde byggnader	112 393 685	114 598 349
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>112 393 685</b>	<b>114 598 349</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	70 600 000	70 600 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	22 395 000	22 395 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 491	50 427
Momsfordran	-	471
	<b>52 491</b>	<b>50 898</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	14 599	5 344
Fastighetsförsäkring	95 042	86 384
Förutbetalda kostnader	90 088	86 533
Förutbetald kabel-tv	53 498	51 227
Förutbetald tomträttsavgäld	36 877	36 877
	<b>290 104</b>	<b>266 365</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 963 603	1 664 603
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	231 000	299 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-270 645	
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 923 958</b>	<b>1 963 603</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-08-25	1,49%	10 250 000	10 360 000
Swedbank	2027-08-25	1,56%	10 250 000	10 360 000
Swedbank	2030-08-23	1,69%	34 490 000	34 900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			54 990 000	55 620 000
Nästa års amortering			-630 000	-630 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 520 000	-2 520 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			51 840 000	52 470 000
Totala skulder på bokslutsdagen			54 990 000	55 620 000
Avgår kortfristig del			-630 000	-630 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>54 360 000</b>	<b>54 990 000</b>

**Not 17 Övriga långfristig skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga långfristiga skulder, revers	7 792 027	7 792 027
	<b>7 792 027</b>	<b>7 792 027</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	630 000	630 000
	<b>630 000</b>	<b>630 000</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	14 963	517
	<b>14 963</b>	<b>517</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	82 088	83 031
Förutbetalda avgifter/hyror	644 064	572 890
Borevision	15 000	15 000
El	21 641	41 205
Fjärrvärme	155 409	135 293
Snöröjning	5 751	-
Övrigt	27 544	132 622
	<b>951 497</b>	<b>980 041</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 000 000	60 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

\_\_\_\_\_  
Thomas Nilsson Damm

\_\_\_\_\_  
Lisa Wall

\_\_\_\_\_  
Anders Franklin

\_\_\_\_\_  
Maria Backeblad Damm

\_\_\_\_\_  
Andreas Bergvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

\_\_\_\_\_  
Carl- Alexander Allwood  
*Av föreningen vald revisor*

\_\_\_\_\_  
*av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### 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, 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.

### 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 HSB brf Forskarvägen, org.nr. 769632-0345

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Forskarvägen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Forskarvägen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Alexander Allwood  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Forskarvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS NILSSON DAMM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:40:51



**ANDREAS BERGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:31:40



**ANDERS FRANKLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:24:25



**LISA WALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:37:26



**MARIA DAMM BACKEBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:06:37



**MARTIN PANTZARE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:59:58



**CARL ALEXANDER ALLWOOD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:12:41



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:53:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Forskarvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL ALEXANDER ALLWOOD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:13:49



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:52:37

