



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Forskarvägen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Forskarvägen med säte i Luleå org.nr. 769632-0345 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2023-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t.o.m. 2025-12-31.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Luleå Porsön 1:228	Luleå Kommun	10 år	2026-01-01	1975
Luleå Porsön 1:229	Luleå Kommun	10 år	2026-01-01	1975

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 960
16	lägenheter (hyresrätt)	1 205
3	lokaler (hyresrätt)	90
10	förråd	90
46	garage	736
54	p-platser med motorvärmare	0
16	p-platser	0
5	husvagnsplatser	0
Totalt 260 objekt		10 081

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 4 st 2 rok, 62 st 3 rok, 17 st 4 rok, 33 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Nilsson Damm	Ordförande	2022-10-13	
Maria Backeblad Damm	Ledamot	2022-08-21	
Lisa Wall	Ledamot	2022-08-21	
Anders Franklin	Ledamot	2022-10-13	
Andreas Bergvall	Ledamot	2022-08-21	
Martin Pantzare	Ledamot	2023-12-06	
Elaine Jonsson	Suppleant	2022-08-21	
Maria Lind	Suppleant	2024-05-23	2024-06-11
Jessica Havela	Suppleant	2022-08-21	
Alexander Ohlson	Suppleant	2022-08-21	2024-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Wall, Maria Backeblad Damm, Anders Franklin och Jessica Bergvall.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Nilsson Damm, Lisa Wall, Anders Franklin och Andreas Bergvall.

Revisorer har varit: Carl Alexander Allwood vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kristina Johansson (sammankallande) och Tomas Risnert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-30.

Under året har två lägenheter upplåtits och därmed kvarstår 16 hyresrätter i föreningen.

Föreningen har fått beslut på ny tomträttsavgäld från och med 2026-01-01 som totalt kommer uppgå till 893 561 kr.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar



- Takbyte på hus 6
- Belysning har förbättrats på delar av föreningen

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte lägenhetsdörrar
2022	Byte garageportar
2022	Målning garage och sophus
2023	Asfaltering av innergårdar
2023	Anlagt större gräsyta
2023	Genomgång och åtgärder skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning entré/trapphus invändigt
2027	Målning fasad
2030	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	238	177	150	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 685	6 228	6 813	6 919	7 228
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 200	8 038	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	161	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	816	811	746	729	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 202	8 040	7 822	7 703	6 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-360	-76	-171	-4 732	-349
Soliditet, %	50	47	47	46	47

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.

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 höga avskrivningskostnader och ökade driftskostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte kassaflödet. Ökade driftskostnader har föreningen tagit höjd för i kommande budget samt höjt avgifterna från 2025-01-01 med 4%. Föreningen har även under året tagit fram en flerårsbudget (2025-2030) för en mer hållbar och långsiktig ekonomisk planering.

Föreningens kassaflöde är negativt med 3,7 mkr under året, vilket beror på att föreningen har löst reversen på 7,7 miljoner kronor hos Nåiden AB men likvida medel vid årets slut är 5,4 miljoner kronor. Föreningen har även upplåtit två lägenheter under året vilket påverkat kassaflödet positivt med 2,2 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 204 kr/m².

Årets negativa resultat kommer inte påverka föreningens framtida möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	65 819 703	0	1 302 406	67 122 109
Upplåtelseavgifter, kr	5 412 027	0	897 594	6 309 621
Underhållsfond, kr	1 923 958	0	296 156	2 220 115
S:a bundet eget kapital, kr	73 155 688	0	2 496 156	75 651 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 506 668	-76 223	-296 156	-15 879 048
Årets resultat, kr	-76 223	76 223	-359 510	-359 510
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 582 891	0	-655 666	-16 238 558
S:a eget kapital, kr	57 572 797	0	1 840 490	59 413 287

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 844 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 582 891
Årets resultat, kr	-359 510
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 844
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 238 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 238 557

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 202 031	8 059 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75	2 537
Summa Rörelseintäkter		8 202 106	8 061 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 048 809	-4 739 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 294	-166 136
Personalkostnader	Not 6	-158 138	-150 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 763	-2 204 664
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-54 814	0
Summa Rörelsekostnader		-7 614 817	-7 260 330
Rörelseresultat		587 288	801 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	91 904	181 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 038 703	-1 058 909
Summa Finansiella poster		-946 799	-877 503
Resultat efter finansiella poster		-359 510	-76 224
Resultat före skatt		-359 510	-76 224
Årets resultat		-359 510	-76 224



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	112 215 050	112 393 685
Summa Materiella anläggningstillgångar		112 215 050	112 393 685
Summa Anläggningstillgångar		112 215 050	112 393 685

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		355	12 261
Aktuell skattefordran		0	11 206
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 452 906	2 232 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 416	290 104
Summa Kortfristiga fordringar		3 729 676	2 545 992

Kassa och bank

Kassa och bank		1 998 453	6 963 315
Summa Kassa och bank		1 998 453	6 963 315
Summa Omsättningstillgångar		5 728 130	9 509 307

Summa Tillgångar		117 943 180	121 902 992
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	73 431 730	71 231 730
Fond för yttre underhåll	Not 14 2 220 115	1 923 958
Summa Bundet eget kapital	75 651 845	73 155 688

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 879 048	-15 506 668
Årets resultat	-359 510	-76 223
Summa Ansamlad förlust	-16 238 558	-15 582 891

Summa Eget kapital

59 413 286 57 572 797

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 43 700 000	54 360 000
Övriga långfristiga skulder	0	7 792 027
Summa Långfristiga skulder	43 700 000	62 152 027

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 615 000	630 000
Leverantörsskulder	160 119	581 707
Skatteskulder	-6 040	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 19 701	19 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 041 114	946 686
Summa Kortfristiga skulder	14 829 893	2 178 168

Summa Skulder

58 529 893 64 330 195

Summa Eget kapital och skulder

117 943 180 121 902 992



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	587 288	801 280
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 177 763	2 204 664
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 177 763	2 204 664
Erhållen ränta	91 904	181 406
Erlagd ränta	-1 038 784	-1 059 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 818 171	2 127 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 719	-10 756
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-333 194	158 831
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-283 475	148 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 534 696	2 275 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 999 128	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 999 128	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 325 000	-630 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-7 792 027	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 267 027	-630 000
Årets kassaflöde	-3 731 458	1 645 573
Likvida medel vid årets början	9 143 245	7 497 672
Likvida medel vid årets slut	5 411 787	9 143 245



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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.

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.

Byte av redovisningssystem Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	6 071 539	5 944 116
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	423 758	388 800
	Hyror bostäder	1 154 870	1 170 912
	Hyror lokaler	32 184	32 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	425 665	425 640
	Hyror förbrukningsbaserad	35 742	33 368
	Hyror övrigt	32 160	31 665
	Övriga primära intäkter	83 062	89 926
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 258 980	8 116 611
	Hysesbortfall	-56 949	-57 539
	<i>Summa</i>	-56 949	-57 539
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 202 031	8 059 072

* 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	75	2 537
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	75	2 537

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-632 934	-633 419
	Snö och halk-bekämpning	-377 492	-205 086
	Reparationer	-300 016	-237 892
	Planerat underhåll	-28 844	-270 645
	Försäkringsskador	-33 452	-2 000
	EI	-172 159	-183 101
	Uppvärmning	-1 067 249	-1 009 352
	Vatten	-585 568	-434 830
	Sophämtning	-259 964	-301 832
	Fastighetsförsäkring	-286 572	-276 410
	Kabel-TV och bredband	-506 224	-475 984
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-221 330	-216 164
	Förvaltningsavtalskostnader	-376 845	-336 250
	Tomträttsavgäld	-147 512	-147 512
	Övriga driftkostnader	-52 650	-8 592
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 048 809	-4 739 070
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 356	0
	Administrationskostnader	-47 325	-31 488
	Extern revision	-23 750	-34 250
	Konsultkostnader	-64 000	0
	Medlemsavgifter	-46 916	-44 927
	Föreningsverksamhet	-8 560	-27 906
	Övriga förvaltningskostnader	-26 100	-27 565
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-175 294	-166 136
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 444	-3 195
	Övriga arvoden	-118 338	-112 892
	Sociala avgifter	-36 356	-34 373
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 138	-150 460

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader -2 177 763 -2 204 664

Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar **-2 177 763** **-2 204 664**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar -54 814 0

Summa Övriga rörelsekostnader **-54 814** **0**

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster 91 904 181 406

Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter **91 904** **181 406**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut -1 035 082 -1 057 366

Övriga räntekostnader -3 621 -1 543

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter **-1 038 703** **-1 058 909**

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 807 647	122 807 647
	Årets investeringar; takbyte hus 6	2 053 942	0
	Årets utrangeringar	-90 547	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 771 042	122 807 647
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 413 962	-8 209 298
	Årets avskrivningar	-2 177 763	-2 204 664
	Omklassificeringar	35 733	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 555 992	-10 413 962
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 215 050	112 393 685
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 800 000	69 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	800 000	800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	795 000	795 000
	<i>Summa</i>	92 995 000	92 995 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 000 000	60 000 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 413 334	2 179 930
	Övriga fordringar	39 572	52 491
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 452 906	2 232 421
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 416	290 104
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	276 416	290 104
Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 220 115	1 923 958
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 220 115	1 923 958

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,5%	2025-03-28	2 955 000	60 000
Swedbank	1,69%	2030-08-23	34 080 000	410 000
Swedbank	1,56%	2027-08-25	10 140 000	110 000
Swedbank	1,49%	2025-08-25	10 140 000	110 000
			57 315 000	690 000

Långfristig del	43 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	520 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 095 000
Kortfristig del	13 615 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	690 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	32 030 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	19 701	14 963
Övriga kortfristiga skulder	0	4 811
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 701	19 774

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	598 047	639 253
Upplupna räntekostnader	82 007	82 088
Övriga upplupna kostnader	361 060	225 345
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 041 114	946 686

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 HSB brf Forskarvägen, org.nr. 769632-0345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Forskarvägen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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.

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 2024 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 revisionssed 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 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Forskarvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NILSSON DAMM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:27:05



ANDREAS BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:17:01



MARTIN PANTZARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:28:56



ANDERS FRANKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:28:10



LISA WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:02:27



MARIA DAMM BACKEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:25:08



CARL ALEXANDER ALLWOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:20:08



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:18:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Forskarvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL ALEXANDER ALLWOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:21:28



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:17:08



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.