

Årsredovisning för

Brf Forskarvägen

769632-0345

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

u

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Forskarvägen, 769632-0345 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2025-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
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	
Bostäder	126	9 164
Lokaler	13	144
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:

- Byte samtliga garageportar

- Målning garage och sophus.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-10-01.

Styrelsen har under 2022 gjort en genomgång och uppdaterat till en ny underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder, fönsterbyte.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

W

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% samt att höja hyran för p-platser och förråd med 10%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 299 000 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

Suppleanter

Alexander Wiman Olsson
Elaine Jonsson
Jessica Havela

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lisa Wall, Anders Franklin, Maria Backeblad Damm samt bland suppleanterna Jessica Havela.

Styrelsen har under året hållit 10 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 samt KPMG.

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-09. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Stämman beslutade om ny ordförande och föreningsvald revisor.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Dataskommunikation	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 165 (171) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 822	7 703	6 760	6 149	5 895
Resultat efter fin.poster i tkr	-171	-4 732	-349	-690	-6 217
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	746	729	658	585	558
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	516	495	466	448	921
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 813	6 919	7 228	7 011	7 071
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2,3	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	211	179	-	-	-
Soliditet i %*	47	46	47	48	47
Sparande, kr/m2 totalyta**	177	150	-	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 620 000 kr. Under året har föreningen amorterat 630 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 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	65 461 323	4 850 407	1 664 603	-10 343 688	-4 732 341
Upplåtna lägenheter	358 380	561 620			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-22				-4 732 341	4 732 341
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			299 000	-299 000	
Årets resultat					-171 285
Vid årets slut	65 819 703	5 412 027	1 963 603	-15 375 029	-171 285

e

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp
-15 375 029

Årets resultat

-171 285

Totalt att disponera

-15 546 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-15 546 314

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



RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 822 115	7 703 144
Övriga rörelseintäkter	3	249 637	52 936
		<u>8 071 752</u>	<u>7 756 080</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-4 800 490	-4 608 148
Underhåll	5	-	-4 915 807
Övriga externa kostnader	6	-234 724	-155 103
Personalkostnader	7	-148 336	-131 486
Avskrivningar	8	-1 817 869	-1 216 380
		<u>-7 001 419</u>	<u>-11 026 924</u>
Rörelseresultat		1 070 333	-3 270 844
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	48 151	24 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 289 769	-1 485 938
		<u>-1 241 618</u>	<u>-1 461 497</u>
Resultat efter finansiella poster		-171 285	-4 732 341
Resultat före skatt		-171 285	-4 732 341
Årets resultat	11	-171 285	-4 732 341

2

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	114 598 349	115 550 650
		114 598 349	115 550 650
Summa anläggningstillgångar		114 598 349	115 550 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 487	10 678
Aktuell skattefordran		20 026	-
Avräkning HSB Norr ek för		712 446	-
Övriga fordringar	13	50 898	1 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	266 365	437 538
		1 068 222	449 530
<i>Kassa och bank</i>		6 785 226	7 092 293
Summa omsättningstillgångar		7 853 448	7 541 823
SUMMA TILLGÅNGAR		122 451 797	123 092 473

2

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		65 819 703	65 461 323
Upplåtelseavgift		5 412 027	4 850 407
Yttre underhållsfond	15	1 963 603	1 664 603
		<u>73 195 333</u>	<u>71 976 333</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 375 029	-10 343 688
Årets resultat		-171 285	-4 732 341
		<u>-15 546 314</u>	<u>-15 076 029</u>
Summa eget kapital		57 649 019	56 900 304
<i>Långfristiga skulder</i>			
	21		
Skulder till kreditinstitut	16	54 990 000	55 620 000
Övriga långfristiga skulder	17	7 792 027	8 150 407
		<u>62 782 027</u>	<u>63 770 407</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	630 000	630 000
Leverantörsskulder		410 193	345 426
Aktuell skatteskuld		-	171 132
Övriga skulder	19	517	5 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	980 041	1 270 059
		<u>2 020 751</u>	<u>2 421 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 451 797	123 092 473



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3:s principer.

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 slutförfallodatum 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 1 519 kr/lgh för 2022, 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 räntetäkter 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 22 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och inanspråktagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	5 825 192	5 661 850
Hysesintäkter	1 564 548	1 608 621
Intäkter el	25 736	25 471
Intäkter bredband	387 155	377 700
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 129	29 502
	<u>7 826 760</u>	<u>7 703 144</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-4 645	-
	<u>7 822 115</u>	<u>7 703 144</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	249 637	52 936
	<u>249 637</u>	<u>52 936</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	715 654	826 543
Snöröjning och halkbekämpning	258 597	280 369
Reparationer	644 794	592 525
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	195 464	196 436
Uppvärmning	893 005	933 626
Vatten	490 156	485 731
Renhållning	299 397	284 575
Förvaltningskostnader	318 509	41 970
Försäkring	169 008	164 777
Tomträttsavgäld	147 510	147 510
Fastighetsskatt/avgift	207 344	199 074
Kommunikation och media		
Datakommunikation	272 398	-
Kabel-TV	188 654	455 012
	<u>4 800 490</u>	<u>4 608 148</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	850 000
Utfört underhåll installationer	-	189 371
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	3 582 000
Utfört underhåll mark	-	294 436
	<u>-</u>	<u>4 915 807</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmtrl	95 967	45 777
Telefon och porto mm	4 438	1 165
Kundförluster	240	-550
Riskkostnader	48 977	8 537
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	81 152	100 174
Förenings - och medlemsaktivitet	3 950	-
	<u>234 724</u>	<u>155 103</u>

2

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	106 501	100 199
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 000	-
Övriga personalkostnader	488	-
Sociala kostnader	35 347	31 287
	<u>148 336</u>	<u>131 486</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 817 869	1 216 380
	<u>1 817 869</u>	<u>1 216 380</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter sparkonto	45 733	24 241
Övriga ränteintäkter	2 418	200
	<u>48 151</u>	<u>24 441</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 286 794	1 483 308
Övriga finansiella kostnader	2 975	2 630
	<u>1 289 769</u>	<u>1 485 938</u>

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-171 285	-4 732 341
Reservering till yttre underhållsfond	-299 000	-2 276 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	4 915 807
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-470 285</u>	<u>-2 092 534</u>

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



Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	121 942 079	121 942 079
-Årets anskaffningar	865 568	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	122 807 647	121 942 079
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 391 429	-5 175 049
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 817 869	-1 216 380
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 209 298	-6 391 429
Bokfört värde byggnader	114 598 349	115 550 650
Summa bokfört värde byggnader och mark	114 598 349	115 550 650
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	70 600 000	59 129 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	22 395 000	19 995 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	50 427	1 314
Momsfordran	471	-
	50 898	1 314

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	5 344	-
Fastighetsförsäkring	86 384	169 008
Förutbetalda kostnader	86 533	156 918
Förutbetald kabel-tv	51 227	74 734
Förutbetald tomträttsavgäld	36 877	36 878
	266 365	437 538

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 664 603	4 304 410
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	299 000	2 276 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-4 915 807
Fondbehållning vid årets slut	1 963 603	1 664 603

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2025-08-25	1,49%	10 360 000	10 470 000
Swedbank	2027-08-25	1,56%	10 360 000	10 470 000
Swedbank	2030-08-23	1,69%	34 900 000	35 310 000
Totala skulder på bokslutsdagen			55 620 000	56 250 000
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			52 470 000	53 100 000
Totala skulder på bokslutsdagen			55 620 000	56 250 000
Avgår kortfristig del			-630 000	-630 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			54 990 000	55 620 000

Not 17 Övriga långfristig skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga långfristiga skulder, revers	7 792 027	8 150 407
	7 792 027	8 150 407

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	630 000	630 000
	630 000	630 000

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Momsskuld	517	5 145
	517	5 145

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	83 031	97 818
Förutbetalda avgifter/hyror	572 890	575 570
Borevision	15 000	15 000
El	41 205	24 130
Fjärrvärme	135 293	140 541
Övrigt	132 622	417 000
	980 041	1 270 059

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Luleå 2023-⁰⁵¹⁷.....



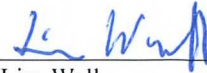
Thomas Nilsson Damm



Anders Franklin



Andreas Bergvall



Lisa Wall

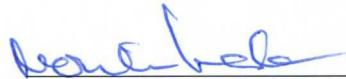


Maria Backeblad Damm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -⁰⁵²².....



Carl- Alexander Allwood
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forskarvägen, org. nr 769632-0345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forskarvägen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forskarvägen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förtloppande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå

den

22 maj 2023

~~KPMG AB~~

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Carl-Alexander Allwood

Förtroendevald 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, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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