
Bostadsrättsföreningen
Norra Blåbärsdalen
Org nr 716447-8450

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15

Styrelsen för Brf Norra Blåbärsdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flyttblocket 1, Grottan 1, Isräfflan 1, Jättegrytan 1, Kullerstenen 1, Ravinen 1, Rundhällen 1, Stenkumlet 1 och Svallgruset 1 i Trollhättans kommun med därpå uppförda byggnader med 94st bostadslägenheter. Fastigheterna är uppförda under 1992-1993 genom totalentreprenad av Skanska Väst AB. Totalt produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 91 540 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

9 st	1,5 rum och kök	57,1 kvm bostadsyta
9 st	1,5 rum och kök	68,6 kvm bostadsyta
10 st	2 rum och kök	63 kvm bostadsyta
10 st	2 rum och kök	75,1 kvm bostadsyta
14 st	3 rum och kök	72,2 kvm bostadsyta
14 st	3 rum och kök	83,2 kvm bostadsyta
28 st	4 rum och kök	104,4 kvm bostadsyta

Total tomtarea uppgår till: 26 542 m²

Total bostadsarea uppgår till: 7 611 m²

Årets taxeringsvärde: 96 300 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 90 048 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2021-04-01 med 1,5%. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör vid verksamhetsårets slut 786 kr/m² bostadsyta. Styrelsen har efter att ha antagit budgeten för 2023 beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2023-01-01.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 tkr och planerat underhåll för 616 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 616 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningen har under 2022 anlitat en konsult som hjälpt styrelsen att ta fram en underhållsplan. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 50 330 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 033 tkr (661kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 820 tkr (239 kr/m²) och budgeterad avsättning för 2023 uppgår till 2 000 tkr (263kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond har en hög fondbehållning sedan tidigare varför avsättningen är satt till en lägre nivå. Underhållsfonden räcker för planerat underhåll fram till 2031 då större takrenoveringar planeras utföras. I samband med takrenoveringarna kan föreningen välja att övergå till K3-regelverket. Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder inte behöver belasta underhållsfonden utan istället kan aktiveras som byggnad.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	7 257 837
Årets avsättning	1 820 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-615 800
<i>Utgående behållning</i>	8 462 037

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>
Dörrbyte	2015
Ny armaturer	2016
Tvättning och målning av fasad	2017

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Byte amaturer	-46
Värmepannor	-82
Snickeri (byte panel)	-487

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Utbyte av värmepannor	2025-2029	
Snickeri	löpande	Mest utsatta träpartierna
Målning	löpande	Ommålning träpartier samt översyn övriga delar

Styrelsen bedömer att kostnaderna för ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av underhållsfonden.

Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Sappa	Kabel - TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
RevisorsCentrum i Skövde AB	Ekonomisk förvaltning

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m stämman år
Jan Lundmarker	Ordförande	Stämman	2023
Stefan Boberg	Sekreterare	Stämman	2023
Mattias Olsson	Ekonomiansvarig	Stämman	2023
Frank Adolfsson	Ledamot	Stämman	2023
Malin Gradéus	Ledamot	Stämman	2023
Styrelsesuppleanter			
Stig Karlsson	Suppleant	Stämman	2023
Martin Carlsson	Suppleant	Stämman	2023
Ordinarie revisor			
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2023
Robert Aronsson	Förtroendevald revisor	Stämman	2023
Revisorssuppleant			
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2023

Händelser under året

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret en vinst på 1 310 tkr (f.år 2 102 tkr). Underhållskostnaderna disponeras ur underhållsfonden för att resultaten över tid ska vara mer jämförbara. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till +106 tkr (+326 tkr).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-31. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 128 personer.

Överlåtelse

Under året har 8 st överlåtelse skett (f. år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen kan konstatera en fortsatt efterfrågan och en stabil prisnivå på sina bostadsrätter.

Framtida utveckling

Styrelsens mål är att göra Brf Norra Blåbärsdalen till ett attraktivt och tryggt boende i Trollhättan genom en god balanserad ekonomi och effektiv förvaltning med effektiva rutiner.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	6 015	5 998	5 924	5 800	5 802
Rörelseresultat	2 277	3 024	2 994	2 866	3 023
Resultat efter finansiella poster	1 310	2 102	1 964	1 792	1 768
Balansomslutning	80 343	80 606	80 195	80 222	80 011
Soliditet	20%	18%	16%	13%	11%
Likviditet inklusive lån som ska omförhandlas	34%	30%	18%	-	-
Likviditet exklusive lån som ska omförhandlas	179%	158%	107%	88%	125%
Underhållsfond tkr	8 462	7 258	5 482	4 262	3 152
Lån kr/m ²	8 234	8 470	8 707	8 943	9 180

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 047 822	7 257 837	1 252 233	2 101 563
Disposition enligt stämmobelsut			2 101 563	-2 101 563
Avsättning till underhållsfond		1 820 000	-1 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-615 800	615 800	
Årets resultat				1 310 010
Vid årets slut	4 047 822	8 462 037	2 149 596	1 310 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 353 796
Årets resultat före fondförändring	1 310 010
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	615 800
Summa överskott	<u>3 459 605</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>3 459 605</u>
	3 459 605

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 001 104	5 978 892
Övriga rörelseintäkter	3	13 413	19 432
Summa rörelseintäkter		6 014 517	5 998 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 042 269	-1 357 905
Fastighetsadministration	5	-206 837	-127 914
Personalkostnader	6	-125 436	-125 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 363 381	-1 363 379
Summa rörelsekostnader		-3 737 923	-2 974 790
Rörelseresultat		2 276 594	3 023 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	32 070	8 752
Räntekostnader och liknande poster	9	-998 654	-930 723
Summa finansiella poster		-966 585	-921 971
Resultat efter finansiella poster		1 310 010	2 101 563
Årets resultat		1 310 010	2 101 563

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	66 719 296	67 894 302
Inventarier, verktyg och installationer	11	<u>1 287 229</u>	<u>1 475 604</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		68 006 525	69 369 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>6 059 567</u>	<u>6 059 567</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 059 567	6 059 567
Summa anläggningstillgångar		74 066 092	75 429 473
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	586	584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>79 138</u>	<u>71 595</u>
Summa kortfristiga fordringar		79 724	72 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	<u>6 197 154</u>	<u>5 104 543</u>
Summa kassa och bank		6 197 154	5 104 543
Summa omsättningstillgångar		6 276 878	5 176 722
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 342 970</u>	<u>80 606 195</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 047 822	4 047 822
Fond för yttre underhåll		8 462 037	7 257 837
Summa bundet eget kapital		12 509 859	11 305 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 149 596	1 252 233
Årets resultat		1 310 010	2 101 563
Summa fritt eget kapital		3 459 605	3 353 796
Summa eget kapital		15 969 464	14 659 455
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	45 785 303	48 783 171
Summa långfristiga skulder		45 785 303	48 783 171
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 880 000	15 682 132
Leverantörsskulder		223 831	46 445
Skatteskulder		683 694	644 742
Övriga kortfristiga skulder	17	123 535	125 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	677 143	665 051
Summa kortfristiga skulder		18 588 203	17 163 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 342 970	80 606 195

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6% procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 35 338 273 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 874 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2022
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningsplan</i>	<i>%</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,45	80	2073
Fiberinstallation	Linjär	10	10	2029
Inventarier	Linjär	20	5	2012

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	6 001 104	5 978 892
	<u>6 001 104</u>	<u>5 978 892</u>
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	4 000	10 000
Övriga ersättningar och korrigeringar	9 413	9 432
	<u>13 413</u>	<u>19 432</u>
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
VVS	-39 997	-15 736
Kabel-TV	–	-5 375
Värme/Ventilation	-133 200	-131 385
El	-1 758	–
	<u>-174 955</u>	<u>-152 496</u>
<i>Underhåll</i>		
Byte panel	-487 175	–
Värme/Ventilation	-82 375	–
Asfaltering	–	-34 488
Gemensamhetsutrymmen (soprumsdörrar)	–	-9 725
Byte amaturer	-46 250	–
	<u>-615 800</u>	<u>-44 213</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-348 726	-334 966
Försäkringspremier	-85 885	-82 852
Kabel-TV	-151 584	-145 703
Fastighetsskötsel	-2 228	-7 982
Obligatorisk besiktningar	-66 396	–
Vatten	-376 210	-355 213
El	-12 679	-8 405
Sophantering och återvinning	-157 414	-150 879
Rengöring sopkärl	-22 192	-46 996
Fiber	-28 200	-28 200
	<u>-1 251 514</u>	<u>-1 161 196</u>
Summa driftskostnader	-2 042 269	-1 357 905

	2022-01-01	2021-01-01
Not 5 Fastighetsadministration	2022-12-31	2021-12-31
Administration	-87 333	-82 642
Arvode, yrkesrevisorer	-17 758	-13 500
Konsultarvoden	-74 364	–
Möteskostnader	-2 550	-2 000
Förbrukningsmaterial	-598	-7 432
Kontorsmaterial	-7 940	-516
Telefon och porto	-1 040	-764
Medlems- och föreningsavgifter	-7 550	-7 480
Övriga externa kostnader	-7 704	-13 581
	<u>-206 837</u>	<u>-127 914</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 6 Personalkostnader	2022-12-31	2021-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-99 000	-98 499
Föreningsvald revisor	-1 000	-1 500
Summa	<u>-100 000</u>	<u>-99 999</u>
Sociala kostnader	-25 436	-25 593
	<u>-125 436</u>	<u>-125 592</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillg.	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	-1 175 006	-1 175 004
Maskiner och inventarier	-188 375	-188 375
	<u>-1 363 381</u>	<u>-1 363 379</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter, bank	32 070	8 752
	<u>32 070</u>	<u>8 752</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-990 313	-923 004
Övriga räntekostnader	-4 215	-3 689
Räntekostnader, skattekonto	-4 126	-4 030
	<u>-998 654</u>	<u>-930 723</u>

Not 10 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	81 177 535	81 177 535
Utgående anskaffningsvärde byggnader	81 177 535	81 177 535
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 079 008	-18 904 004
Årets avskrivningar enligt plan	-1 175 006	-1 175 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 254 014	-20 079 008
Planenligt restvärde byggnader	59 923 521	61 098 527
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 795 775	2 795 775
Utgående anskaffningsvärde mark	2 795 775	2 795 775
<i>Uppskrivning mark</i>		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
Utgående uppskrivning mark	4 000 000	4 000 000
Planenligt restvärde mark	6 795 775	6 795 775
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	66 719 296	67 894 302
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	75 433 000	67 425 000
Mark	20 867 000	22 623 000
Totalt taxeringsvärde	96 300 000	90 048 000
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 892 266	1 892 266
Utgående anskaffningsvärde byggnader	1 892 266	1 892 266
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-416 662	-228 287
Årets avskrivningar enligt plan	-188 375	-188 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 037	-416 662
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	1 287 229	1 475 604

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 059 567	6 059 567
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>6 059 567</i>	<i>6 059 567</i>
Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav	6 059 567	6 059 567
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Nordea Stratega 15	3 039 728	3 039 728
Nordea Stratega 30	3 019 839	3 019 839
	<u>6 059 567</u>	<u>6 059 567</u>
Marknadsvärde på balansdagen	7 256 924	8 136 690
Not 13 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	586	584
	<u>586</u>	<u>584</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 133	27 618
Förutbetalda medlemskap	7 660	7 550
Förutbetalda kabel-TV	42 345	36 427
	<u>79 138</u>	<u>71 595</u>
Not 15 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto Nordea	1 092 424	1 231 882
SBAB	5 104 730	3 872 661
	<u>6 197 154</u>	<u>5 104 543</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	62 665 303	64 465 303
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 800 000	-1 800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 080 000	-13 882 132
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>45 785 303</u>	<u>48 783 171</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Arets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,38%	2023-12-06	16 480 000		-200 000	16 280 000
SBAB	1,17%	2025-05-15	16 257 421		-200 000	16 057 421
SBAB	1,24%	2024-05-10	16 645 750		-200 000	16 445 750
SBAB	3,30%	2026-04-16	15 082 132		-1 200 000	13 882 132
			<i>64 465 303</i>	<i>-</i>	<i>-1 800 000</i>	<i>62 665 303</i>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000kr samt göra en extra amortering om 1 000 000. Vidare ska föreningen omförhandla ett lån på 16 280 000 kr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 57 665 303 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder enligt RevU 18. Därför redovisas SBABs lån om 16 280 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	68 096	69 606
Skuld för sociala avgifter och skatter	55 436	55 593
Hyses- och avgiftsskulder	3	-
	<u>123 535</u>	<u>125 199</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	95 074	61 182
Upplupna kostnader el	2 364	1 627
Upplupna kostnader vatten	34 260	55 557
Upplupna kostnader för fiber	2 350	2 350
Upplupna kostnader renhållning	11 957	22 625
Upplupna kostnader för revision och bokslut	28 149	28 876
Upplupen kostnad Reparation VVS	-	51 114
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 789	441 525
Övriga upplupna kostnader	200	195
	<u>677 143</u>	<u>665 051</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	82 162 000	82 162 000
------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signering

Jan Lundmarker
Ordförande

Stefan Boberg

Mattias Olsson

Malin Gradéus

Frank Adolfsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signering

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Robert Aronsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRANK ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19571113xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-11 18:38:09 UTC



MATTIAS OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19821108xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-05-11 18:38:31 UTC



Malin Christina Gradéus

Styrelseledamot

Serienummer: 19710215xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-11 18:38:37 UTC



JAN LUNDMARKER

Styrelseordförande

Serienummer: 19621219xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-11 18:41:41 UTC



STEFAN BOBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19500204xxxx

IP: 90.132.xxx.xxx

2023-05-12 06:12:01 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-12 08:40:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: FAM3H-712YD-HU730-M7D08-E31XX-PGLHF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROBERT ARONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19640927xxxx

IP: 166.49.xxx.xxx

2023-05-12 12:51:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen

Org.nr 716447-8450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 på 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. Risken 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

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 Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Robert Aronsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-05-12 08:41:23 UTC



ROBERT ARONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19640927xxxx

IP: 166.49.xxx.xxx

2023-05-12 12:42:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: 75UJ0-8PYY-M7YXN-HDWF8-N6GEQ-3YBA6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>