



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pyrolan GA:1 och Pyrolan GA:2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar 2 6 meter breda asfalterade kvartersgator tillsammans med Brf Åkerbäret 1 och Brf Tallkronan 1.

Styrelsen

Amir Tahami	Ordförande
Zeki Algan	Ledamot
Fredrik Grinell	Ledamot
Samaneh Ghashghaei	Suppleant
Yanniqe Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Mikael Mandell
Priyanka Nandy Bihal
Mikael Prece

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-29. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar och tillsättande av ny styrelseledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyrolan 2	2016	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

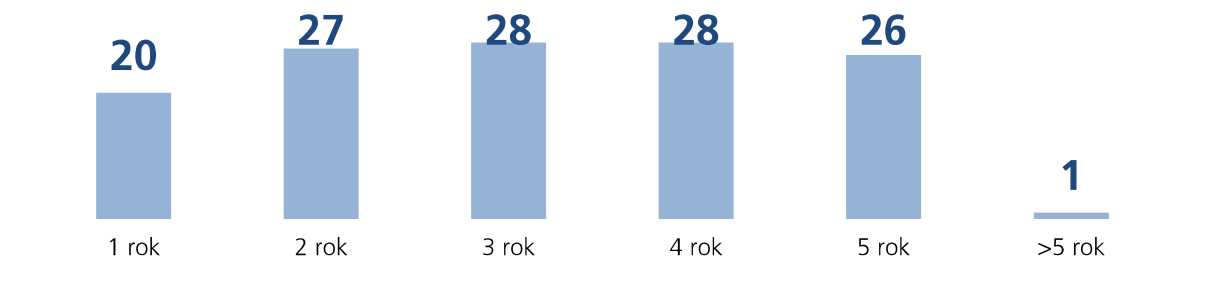
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 031 m², varav 10 426 m² utgör boyta och 2 605 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	I fastigheten finns ett styrelserum för möten och dylikt.
Gästlägenhet	Föreningen har en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.
Gemensamma utrymmen	I fastigheten finns även utrymmen för källsortering av återvinning, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighetsförråd och källarförråd.
Parkeringsplatser	Föreningen disponerar över 130 parkeringsplatser, varav 104 platser finns i parkeringsgaraget och 26 platser utomhus. I parkeringsgaraget finns 25 parkeringsplatser med elbilsuttag, 6 handikappanpassade parkeringsplatser samt 3 mc platser.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV och telefoni	Telia
Driftövervakning	KTC
El	Vattenfall
Energistyrning	Egain
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Trygg-Hansa
Hisservice	Kone
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Varmvattenmätning	Brunata
Återvinning	PreZero
Entrémattor	Elis textil service
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen
Elbilsladdare	Eways
Brandskydd	Dafo SBA Axess
Snöröjning	Takjour
Städ	Städpulsen

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

JM:s 5-årsgaranti

JM:s 5-årsgaranti löpte ut 1 oktober 2022. Varje enskild medlem ansvarar hädanefter för reparationer i sin lägenhet, och föreningen ansvarar för reparationer i fastigheten.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2032) utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

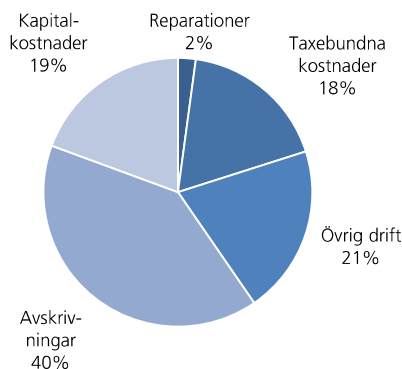
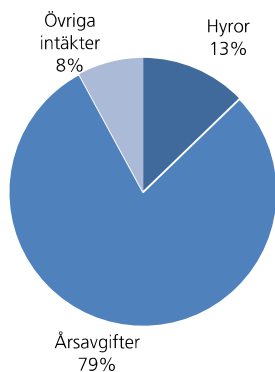
Amortering

Styrelsen beslutade att justera amorteringen av föreningens lån i något lägre takt under 2022 för att hantera lån som förfaller under 2023 i enlighet med amorteringsplanen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 190 063	3 389 771
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 991 027	8 857 769
Finansiella intäkter	6 569	470
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 653
Ökning av kortfristiga skulder	245 888	60 775
	9 243 484	8 980 666
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 766 531	3 295 911
Finansiella kostnader	1 754 179	1 754 981
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	527 986
Ökning av kortfristiga fordringar	763	0
Minskning av långfristiga skulder	2 701 120	3 601 496
	8 222 593	9 180 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 210 954	3 190 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 020 890	-199 708

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året gjort en översyn över samtliga väsentliga avtal i föreningen, vilket bland annat medfört omförhandling av avtal med SBC avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, omförhandling av avtal med Kone avseende Hisservice, ingående av avtal med Takjour avseende snöröjning, uppsägning av avtal med Sjölanders Mark & Trädgård avseende trädgårdsskötsel, ingående av avtal med Aimo avseende parkeringsövervakning, ingående av avtal med Städpuksen avseende städtjänster. Styrelsen beslutade att minska amorteringen av föreningens lån som löpte med låg ränta. Dessa medel har i stället sparats i ett räntekonto i syfte att amortera av lån som förfaller under 2023 (vi följer fortsatt amorteringsplanen). Avgifter för garage och varmvatten har justerats till marknadsmässiga nivåer. Dessa åtgärder har sammantaget medfört väsentliga besparingar för föreningens ekonomi kommande år.

2022 var ett händelserikt år i vår omvärld med skenande elpriser och kraftigt höjda räntor, vilket givetvis påverkat många föreningar, inklusive vår egen förening. Med anledning av styrelsens hårda arbete avseende nämnda besparingsåtgärder planeras årsavgifterna vara oförändrade närmaste året, men detta kan komma att förändras om genomförda besparingsåtgärder inte anses tillräckliga med hänsyn till ränteläget och elpriserna.

Styrelseledamoten Azad Demirbag och styrelsesuppleanten Yilmaz Demir avträdde frivilligt från styrelsen den 19e respektive 13e september 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st

Överlåtelse under året: 14 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	671	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 439	12 699	13 044	13 389
Elkostnad/m ² totalyta	48	28	28	34
Värmekostnad/m ² totalyta	45	48	33	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	5	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	135	129	154
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-183	206	723	390
Nettoomsättning (tkr)	8 978	8 847	8 575	8 858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 426 m² bostäder och 2 605 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	317 430 000	0	0	317 430 000
Upplåtelseavgifter	200 010 000	0	0	200 010 000
Fond för yttre underhåll	1 411 770	312 780	-100 000	1 198 990
S:a bundet eget kapital	518 851 770	312 780	-100 000	518 638 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	356 744	-312 780	306 478	363 047
Årets resultat	-183 182	-183 182	-206 478	206 478
S:a fritt eget kapital	173 562	-495 962	100 000	569 524
S:a eget kapital	519 025 332	-183 182	0	519 208 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-183 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	669 524
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 780
summa balanserat resultat	173 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	173 562
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 977 799	8 847 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 228	10 726
Summa rörelseintäkter		8 991 027	8 857 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 164 886	-2 828 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-411 218	-279 989
Personalkostnader	Not 6	-190 428	-187 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 660 068	-3 600 869
Summa rörelsekostnader		-7 426 599	-6 896 780
RÖRELSERESULTAT		1 564 428	1 960 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 569	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 754 179	-1 754 981
Summa finansiella poster		-1 747 611	-1 754 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 182	206 478
ÅRETS RESULTAT		-183 182	206 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	645 865 204	649 506 611
Inventarier	Not 9	144 612	163 271
Summa materiella anläggningstillgångar		646 009 815	649 669 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		646 009 815	649 669 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		84 571	2 552
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 360 254	3 434 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 983	105 533
Summa kortfristiga fordringar		4 565 808	3 542 605
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 982	9 532
Summa kassa och bank		7 982	9 532
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 573 790	3 552 137
SUMMA TILLGÅNGAR		650 583 605	653 222 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 440 000	517 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 411 770	1 198 990
Summa bundet eget kapital		518 851 770	518 638 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		356 744	363 047
Årets resultat		-183 182	206 478
Summa fritt eget kapital		173 562	569 524
SUMMA EGET KAPITAL		519 025 332	519 208 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 852 230	92 657 460
Summa långfristiga skulder		53 852 230	92 657 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	75 841 414	39 737 304
Leverantörsskulder		109 593	29 791
Skatteskulder		164 000	152 000
Övriga skulder		74 780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 516 257	1 436 951
Summa kortfristiga skulder		77 706 043	41 356 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		650 583 605	653 222 020

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år
Laddare Garage	5 år	5 år
Passersystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 136 258	7 136 257
Hyror garage moms	7 742	0
Hyror parkering	128 465	141 883
Hyror garage	986 184	1 023 837
Hyror förråd	22 540	14 400
Bredbandsintäkter	343 200	343 300
Hysesrabatt	0	-950
Vattenintäkter moms	66 319	0
Varmvattenintäkter	198 588	142 852
Elintäkter laddstolpe moms	17 914	5 527
Överlåtelse/pantsättning	33 327	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 648	19 909
Gästlägenhet	27 675	20 100
Öresutjämning	-60	-73
	8 977 799	8 847 043

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	9 400
	Övriga intäkter	13 228	1 326
		13 228	10 726
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	170 995	144 068
	Fastighetsskötsel beställning	3 613	8 828
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 875	118 125
	Snöröjning/sandning	136 182	114 642
	Städning entreprenad	152 722	149 468
	Städning enligt beställning	4 480	0
	Mattvätt/Hyrmattor	36 111	33 928
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Gård	1 043	791
	Serviceavtal	80 067	67 493
	Förbrukningsmateriel	-8 921	3 082
	Brandskydd	9 834	14 321
		717 252	654 746
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 396
	Soppantering/återvinning	1 120	0
	Lås	881	549
	VVS	27 303	23 292
	Ventilation	103 993	0
	Elinstallationer	8 741	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 699	4 010
	Bredband	1 813	0
	Hiss	42 254	5 220
	Fönster	0	1 120
	Vattenskada	0	2 665
		196 804	39 252
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	100 000
		0	100 000
	Taxebundna kostnader		
	El	627 047	361 046
	Värme	582 414	622 832
	Vatten	162 146	178 031
	Sophämtning/renhållning	259 163	267 096
	Grovsopor	4 600	0
		1 635 369	1 429 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	187 349	152 179
	Bredband	340 113	377 078
		527 462	529 257
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 000	76 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 164 886	2 828 260

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	10 927	10 939
	Tele- och datakommunikation	5 644	6 760
	Juridiska åtgärder	24 922	3 438
	Inkassering avgift/hyra	1 950	2 069
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	56 586	45 000
	Föreningskostnader	23 732	698
	Styrelseomkostnader	0	612
	Fritids- och trivselkostnader	129	2 192
	Förvaltningsarvode	220 076	184 087
	Administration	55 105	13 199
	Konsultarvode	12 148	10 995
		411 218	279 989

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Sociala kostnader	45 528	44 862
		190 428	187 662

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 573 409	3 573 409
	Förbättringar	67 999	8 800
	Inventarier	18 660	18 660
		3 660 068	3 600 869

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	662 947 986	662 420 000
	Nyanskaffningar	0	527 986
	Utgående anskaffningsvärde	662 947 986	662 947 986
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 441 375	-9 859 165
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 641 408	-3 582 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 082 782	-13 441 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	645 865 204	649 506 611
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	231 888 756	231 888 756
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	298 800 000	231 600 000
	Taxeringsvärde mark	111 000 000	98 000 000
		409 800 000	329 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	401 000 000	322 000 000
	Lokaler	8 800 000	7 600 000
		409 800 000	329 600 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	186 596	186 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	186 596	186 596
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 325	-4 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 659	-18 659
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 984	-23 324
	Redovisat restvärde vid årets slut	144 612	163 272
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	77 548	77 470
	Momsavräkning	31 437	121 313
	Klientmedel hos SBC	1 411 638	2 477 390
	Fordringar	27 638	34 547
	Fordringar kreditfakturer	20 659	20 659
	Räntekonto hos SBC	2 791 334	703 142
		4 360 254	3 434 520

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	63 358	60 632	
	Bredband	57 625	44 901	
		120 983	105 533	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 198 990	886 210	
	Reservering enligt stadgar	312 780	312 780	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0	
	Vid årets slut	1 411 770	1 198 990	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken 2,030 %	36 135 826	36 161 184	2026-03-01
	Handelsbanken 0,660 %	21 267 152	23 911 184	2025-03-01
	Handelsbanken 1,320 %	36 135 826	36 161 198	2023-03-01
	Handelsbanken 2,693 %	36 154 840	36 161 198	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	129 693 644	132 394 764	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-75 841 414	-39 737 304	
		53 852 230	92 657 460	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 111 813 044 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	158 507	41 712
	Värme	84 190	105 223
	Sophämtning	5 393	4 458
	Arvoden	149 891	142 793
	Sociala avgifter	47 098	44 865
	Ränta	306 290	289 073
	Avgifter och hyror	734 888	777 607
	Extern revisor	30 000	31 219
		1 516 257	1 436 951

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Stadgar

Efter räkenskapsåret har nya stadgar registrerats hos Bolagsverket per 31 januari 2023.

Extra amortering

Ett av föreningens lån förföll och omförhandlades 1 mars 2023 och i samband med detta gjordes en extra amortering på 2 629 483 kronor på detta lån.

Styrelsens underskrifter

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Amir Tahami
Ordförande

Zeki Algan
Ledamot

Fredrik Grinell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen, org.nr 769630-8373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen 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 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 och 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 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 vi 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 vår 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.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se