

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen**  
716447-8641

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Bostadsrättsföreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Som ett komplement till föreningens stadgar daterade 2018-11-29 ger styrelsen ut Trivselregler, vilka syftar till att främja gemenskap och goda relationer mellan medlemmar.

#### **Föreningen äger och förvaltar**

Föreningen äger fastigheten Släntrönet 1 med 30 st lägenheter i parhus och 4-bostadshus. Den totala boarean uppgår till 2 703 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul.

#### **Styrelsen**

*Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut:*

Camilla Winborg, ordinarie ledamot, ordförande

Thomas Källehult, ordinarie ledamot

Fredrik Jensen, ordinarie ledamot

Alexandra Hellsten-Hofling, ordinarie ledamot

Karl Hellsten-Hofling, ordinarie ledamot

Johanna Larsson, suppleant

Tina Svensson, suppleant

#### *Styrelsens arbete:*

Utöver föreningsstämman har styrelsen hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsens ledamöter har tilldelats olika ansvarsområden för tydligare kontaktpunkter mot bostadsrättsföreningens medlemmar samt drift av föreningen och kostnadsuppföljning.

#### *Firmatecknare*

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

#### *Revisor*

Revisor är Mona Granath, Nohab Revision AB

#### **Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 4% från 2024-01-01.

Budget för kommande verksamhetsår har fastställts och styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% från 2025-01-01.

Styrelsen arbetar aktivt med att placera föreningens sparade medel på fasträntekonton för bästa möjliga avkastning.

#### *Årets resultat*

Årets resultat är positivt och uppgår till 661 964 kr före avsättning till underhållsfond.

*Belåning:*

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 768 867 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

*Finansiering framtida underhåll*

Framtida underhåll av fastigheten kommer att finansieras genom föreningens sparade medel. Vid behov kan avgiftshöjning ske.

**Underhåll**

*Underhållsfond:*

En underhållsplan finns för fastigheten vilken årligen uppdateras av styrelsen. Styrelsen har under året beslutat och genomfört en reservation på 300 000 kr till underhållsfonden enligt underhållsplanen.

*Underhåll och förbättringar utförda under räkenskapsåret:*

Årets utgifter för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 2 721 333 kr (fg år 47 402 kr)  
-Värmepannor har bytts ut i samtliga bostadsrätter. Denna utgift 2 621 251 kr har balanserats  
-Rensning av ventilation

*Kommande underhåll de närmsta 5 åren:*

-Delar av fasad ska renoveras  
-Ommålning av fastighet

**Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Telia AB - Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia avseende fiberuppkoppling med TV-utbud, router samt TV-box. I avtalet ingår " Smarta hemmet" med rök- och fuktsensor i samtliga lägenheter samt möjlighet att styra "Smarta prylar" i hemmet.
- Kivab Kärltvättarn i Väst AB - Miljömässig rengöring av sophusen 2 ggr per år
- Trollhättans energi AB - Fastighetsel
- Trollhättans Stad- Arrende för utökade parkeringsmöjligheter
- Bostadsrätterna - Intresseorganisation för bostadsrättsföreningar
- Hammar Nordic AB - Administrativ förvaltning
- Ansluten till Grannsamverkan som har till syfte att förebygga brottslighet

**Medlemsinformation**

*Föreningsstämma:*

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2024-05-30 i Tif-gårdens klubbhus i Trollhättan. 11 röstberättigade medlemmar från 9 lgh deltog på föreningsstämman. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

*Medlemmar:*

Föreningen hade vid årets slut 50 st medlemmar. Lägenhetsförteckning samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

*Överlåtelse:*

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

*Medlemsaktivitet:*

- Föreningsdagar med underhåll av gemensamma ytor kombinerat med korvgrillning
- Föreningen har anordnat en fotbollskväll i juni samt en kräftskiva i september
- Provavtal med Boappa

*Information:*

För kontakt mellan föreningens medlemmar finns en Facebookgrupp.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utbyte av värmepumpar har gjorts i samtliga bostäder. Föreningens sparade medel har finansierat kostnaden för detta.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Sparande, kr/kvm	392	414	268	
Skuldsättning, kr/kvm	6 943	7 040	7 130	7 210
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 943	7 040	7 130	7 210
Räntekänslighet, %	8	8	9	
Energikostnad exkl värme, kr/kvm	72	55	54	
Årsavgifter, kr/kvm	912	877	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	
Totala intäkter, kr/kvm	912	877	805	
Nettoomsättning, kr	2 465 329	2 370 553	2 176 627	2 165 373
Resultat efter finansiella poster, kr	661 964	719 272	326 870	-114 282
Soliditet, %	24	21	17	17
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	111	240	147	147
Saldo fria likvida medel, kr	83 472	2 204 035	1 980 866	1 453 768
Saldo underhållsfond, kr	1 424 790	1 124 790	474 790	491 250

Föreningens resultat är positivt och påverkas av avskrivningar. Avskrivningarna som uppgår till 399000 kr påverkar inte kassaflödet. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt god ekonomi i föreningen. Framtida underhåll av fastigheten, eventuella räntehöjningar och ökade driftskostnader kommer att finansieras genom sparade medel och genom avgiftshöjning.

Nedan följer förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten och el per kvadratmeter (boyta och lokalyta). Varje bostadsrätt har en värmepump installerad och man ansvarar själv för värmeförbrukningen.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värme ingår ej i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavg. andel av föreningens totala intäkter under räkensk.året.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens res. efter finansiella poster under räkensk.året.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Avsättning underhållsfond/kvm:** Årets avsättning till underhållsfond dividerat med total boarea

**Saldo fria likvida medel:** Med fria likvida medel avses föreningens omsättningstillgångar med avdrag för saldout i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut

**Saldo underhållsfond:** Saldo avsättningar till underhållsfond

### Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Redovisat resultat</i>
Vid årets början	1 477 086	1 124 790	1 953 214	719 272
Disposition enligt års- stämmobeslut			719 272	-719 272
Reservering underhålls- fond		300 000	-300 000	
Årets resultat				661 964
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 477 086</b>	<b>1 424 790</b>	<b>2 372 486</b>	<b>661 964</b>

### Förslag till disposition beträffande

*Belopp i kr*

*Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserat resultat	2 672 486
Årets resultat	661 964
Reservering till underhållsfond	-300 000
<b>Totalt</b>	<b>3 034 450</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:*

balanserat resultat efter disposition	3 034 450
<b>Summa</b>	<b>3 034 450</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 465 329	2 370 553
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 465 329</b>	<b>2 370 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-792 963	-688 203
Personalkostnader	4	-68 992	-63 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 000	-398 984
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 260 955</b>	<b>-1 150 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 204 374</b>	<b>1 219 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 403	94 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 813	-594 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 410</b>	<b>-500 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>661 964</b>	<b>719 272</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>661 964</b>	<b>719 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>661 964</b>	<b>719 272</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	20 575 680	20 974 680
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 621 251	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 196 931	20 974 680
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		612	0
Övriga fordringar		158 959	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 283	23 859
Summa kortfristiga fordringar		168 854	24 402
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 917 824	3 906 363
Summa kassa och bank		1 917 824	3 906 363
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 086 678	3 930 765
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 283 609	24 905 445

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 477 086	1 477 086
Fond för yttre underhåll	7	1 424 790	1 124 790
Summa bundet eget kapital		2 901 876	2 601 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 372 486	1 953 214
Årets resultat		661 964	719 272
Summa fritt eget kapital		3 034 450	2 672 486
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 936 326</b>	<b>5 274 362</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 397 712	7 522 919
Summa långfristiga skulder		7 397 712	7 522 919
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott		184 693	188 732
Leverantörsskulder		0	27 915
Skatteskulder		304 897	303 982
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 371 155	11 506 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 826	81 311
Summa kortfristiga skulder		11 949 571	12 108 164
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 283 609</b>	<b>24 905 445</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	661 964	719 272
Avskrivningar	399 000	398 984
	<u>1 060 964</u>	<u>1 118 256</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 060 964</b>	<b>1 118 256</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning fordringar	-144 451	-10 094
Minskning/ökning skulder	-23 524	31 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>892 989</b>	<b>1 139 897</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 621 251	0
Amortering av låneskulder	-260 276	-245 087
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 881 527</b>	<b>-245 087</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 988 538</b>	<b>894 810</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 906 362</b>	<b>3 011 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 917 824</b>	<b>3 906 362</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	73,5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	2 465 329	2 370 553
<b>Summa</b>	<b>2 465 329</b>	<b>2 370 553</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Markhyra	-2 500	-2 500
El	-5 834	-4 416
Vatten och avlopp	-189 036	-143 712
Renhållningsavgift	-62 887	-53 139
Reparation och underhåll	-100 082	-47 402
Skötsel gemensamma ytor	-10 424	-9 903
Fastighetsavgift	-149 455	-155 442
Fastighetsförsäkring	-61 795	-56 798
Kabel TV	-111 161	-111 185
Revisionsarvode	-20 625	-16 688
Förvaltningsarvode	-59 892	-58 440
Förbrukningsinventarier	-6 620	-23 239
Övrigt	-12 652	-5 339
<b>Summa</b>	<b>-792 963</b>	<b>-688 203</b>

## Not 4 Arvode till styrelse

### Styrelsearvode och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	52 948	48 301
Sociala kostnader	16 044	15 176
<b>Summa</b>	<b>68 992</b>	<b>63 477</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 294 941	30 294 941
	30 294 941	30 294 941
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 320 261	-8 921 277
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-399 000	-398 984
	-9 719 261	-9 320 261
<b>Utgående värde byggnader och mark</b>	<b>20 575 680</b>	<b>20 974 680</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 555	1 025 555
Taxeringsvärde, byggnader	24 416 000	26 040 000
Taxeringsvärde, mark	7 246 000	7 750 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	0	0
-Nyanskaffningar	2 621 251	0
Vid årets slut	2 621 251	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	0	0
Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 621 251</b>	<b>0</b>

## Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början:	1 124 790	474 790
Årets avsättning underhållsfond	300 000	650 000
	1 424 790	1 124 790

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt 0-1 år från balansdagen	11 371 155	11 506 224
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	3 767 712	3 852 919
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3 630 000	3 670 000
	<b>18 768 867</b>	<b>19 029 143</b>

Från år 2020 redovisas samtliga lån som förfaller under nästkommande år som en kortfristig skuld oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden

### Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Ränta
SBAB Rörligt räntejusteringsdag 2025-10-16	4 495 489	4,05%
SBAB Villkorsändringsdag 2030-08-15	3 830 000	1,19%
SBAB Rörligt räntejusteringsdag 2025-01-23	5 754 015	4,01%
SBAB Villkorsändringsdag 2026-03-13	3 686 883	1,14%
SBAB Rörligt räntejusteringsdag 2029-09-25	1 002 480	3,44%
	<b>18 768 867</b>	

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

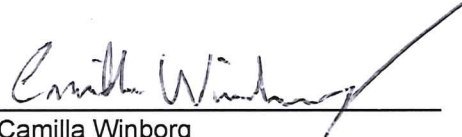
### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Obelånat pantbrev om 3 812 000 kronor förvaras i Lantmäteriets ägararkiv

## Underskrifter

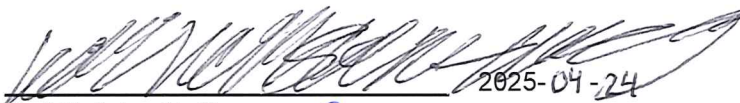
Trollhättan

  
Camilla Winborg 2025-05-01

  
Fredrik Jensen 2025-05-01

  
Thomas Källehult 2025-05-01

  
Alexandra Hellsten-Hofling 2025-04-24

  
Karl Hellsten-Hofling 2025-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 -2025

  
Mona Granath  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen

Org.nr 716447-8641

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan 2025- 05-05

  
Mona Granath  
Auktoriserad revisor