



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyrolan 2	2016	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2017. Föreningen har 130 bostadsrätter om totalt 10 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 13031 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Lundbäck	Ordförande
Anna Kristina Helena Sundholm	Styrelsesuppleant
Pontus Tommy Rinaldo	Styrelsesuppleant
Carlos Alejandro Hidalgo Puñales	Styrelseledamot
Han Ling Chen	Styrelseledamot
Hannara Hussain (tidigare Kurda Wahab)	Styrelseledamot
Maria Riedel	Styrelseledamot

Valberedning

Jacob Schöldström Degenne
Carolina Boschetti
Jonas Zerhouni

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Ivan Tivic Revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2021 ● Installation elbilsladdare
Uppdatering skalskydd och kameraövervakning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero
Brandskydd	Dafo SBA Axxess
Bredband, TV och telefoni	Telia
Dörrautomatiksservice	Certego
Ekonomisk förvaltning	SBC
Individuell debitering elbilsladdning	Eways
Eldistribution	Vattenfall
Elleverantör (tom nov 2024)	Energi2
Energioptimering	Kiona
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsförsäkring (tom april 2024)	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Fjärrvärme	Norrenergi
Hisservice	Kone
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Passersystem	Dafo Security
Snöröjning (våren 2024)	Takjour
Städ	StÄdpulsen
Teknisk förvaltning	SBC
Individuell varmvattenmätning	Brunata
Vatten	Solna vatten AB
Värmepumpsunderhåll	Team Wåhlin
Brandrondering	SBC
Elleverantör (from dec 2024)	Fortum
Fastighetsförsäkring (from maj 2024)	Gjensidige

Snöröjning (from hösten 2024) VJ Entreprenad AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Pyrolan GA:1 och Pyrolan GA:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar två stycken 6 meter breda asfalterade kvartersgator tillsammans med Brf Åkerbäret 1 och Brf Tallkronan 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån löpte ut under 2024 och har omförhandlats. Det ena har bundits på tre år hos Handelsbanken från 2024-03-01 medan det andra ligger med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 3 150 372 kr.

Avgifterna justerades med 10% från 2024-03-01 till följd av ökade kostnader. I nuläget är inga ytterligare höjningar planerade.

Föreningen ingick i slutet av 2023 ett servitutsavtal med Järvastaden AB gällande en mindre landremsa på föreningens mark som angränsar till den nya parken som anläggs söder om föreningen. Under 2024 har betalning för detta erhållits (367 tkr).

Förändringar i avtal

Inför vintersäsongen 2024/2025 har föreningen bytt leverantör för snöröjning av tak och mark till VJ Entreprenad AB.

Föreningen har under året bytt försäkringsgivare till Gjensidige.

Ett treårigt elhandelsavtal med fast pris har tecknats med Fortum för föreningens gemensamma elförbrukning. Avtalet gäller till december 2027.

Föreningen har ingått avtal med SBC om att upprätta en underhållsplan under våren 2025.

Övriga uppgifter

Under året har följande fastighetsförbättringar utförts:

Hissar - Nödtelefoner uppgraderade till 4G

Styrning värmesystem - Uppgraderat till 4G

Installation av varningslampa garageport

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 144 152	9 621 262	8 977 799	8 847 043
Resultat efter fin. poster	-761 091	-1 459 004	-183 182	206 478
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	1 836 108	1 724 550	1 411 770	1 198 990
Taxeringsvärde	409 800 000	409 800 000	409 800 000	329 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	720	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,6	79,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 882	12 184	12 439	12 699
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 507	9 748	9 952	10 160
Sparande per kvm totalyta, kr	216	184	333	375
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	33	60	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	48	56	60
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	14	16	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	111	95	132	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,70	1,34	-
Räntekänslighet (%)	14,60	16,21	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll-bidrag) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 376 853 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). Totalytan är 13031 kvm varav BOA=10 426 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Detta innefattar konto 3021 årshyra+konto 3116 IMD varmvatten.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte påverkar likviditeten, samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Trots detta visar föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ett positivt resultat om 2 515 997 kr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 216 kr per kvadratmeter. Styrelsen bedömer att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är goda.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	317 430 000	-	-	317 430 000
Upplåtelseavgifter	200 010 000	-	-	200 010 000
Fond, yttre underhåll	1 724 550	- 201 222	312 780	1 836 108
Balanserat resultat	-139 218	-1 257 782	-312 780	-1 709 780
Årets resultat	-1 459 004	1 459 004	-761 091	-761 091
Eget kapital	517 566 328	0	-761 091	516 805 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 397 000
Årets resultat	- 761 091
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 312 780
Totalt	-2 470 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	277 817
Balanseras i ny räkning	-2 193 054

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 144 152	9 621 262
Övriga rörelseintäkter	3	386 294	195 364
Summa rörelseintäkter		10 530 446	9 816 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 373 664	-3 368 132
Övriga externa kostnader	9	-495 022	-473 324
Personalkostnader	10	-225 911	-340 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 060	-3 660 060
Summa rörelsekostnader		-7 754 657	-7 841 920
RÖRELSERESULTAT		2 775 789	1 974 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 110	41 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 573 990	-3 474 839
Summa finansiella poster		-3 536 880	-3 433 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-761 091	-1 459 004
ÅRETS RESULTAT		-761 091	-1 459 004

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	638 582 404	642 223 804
Maskiner och inventarier	13	107 292	125 952
Summa materiella anläggningstillgångar		638 689 695	642 349 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		638 689 695	642 349 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 689	83 666
Övriga fordringar	14	3 609 537	4 277 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	192 849	85 806
Summa kortfristiga fordringar		3 857 075	4 446 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 632	6 432
Summa kassa och bank		7 632	6 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 864 707	4 453 051
SUMMA TILLGÅNGAR		642 554 402	646 802 806

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 440 000	517 440 000
Fond för yttre underhåll		1 836 108	1 724 550
Summa bundet eget kapital		519 276 108	519 164 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 709 780	-139 218
Årets resultat		-761 091	-1 459 004
Summa fritt eget kapital		-2 470 871	-1 598 222
SUMMA EGET KAPITAL		516 805 237	517 566 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	66 460 074	57 301 490
Summa långfristiga skulder		66 460 074	57 301 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 422 000	69 730 956
Leverantörsskulder		102 154	410 812
Skatteskulder		176 000	176 000
Övriga kortfristiga skulder		68 046	100 040
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 520 891	1 517 180
Summa kortfristiga skulder		59 289 091	71 934 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		642 554 402	646 802 806

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 775 789	1 974 705
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 660 060	3 660 060
	6 435 849	5 634 765
Erhållen ränta	37 110	41 130
Erlagd ränta	-3 658 997	-3 380 362
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 813 962	2 295 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 031	38 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-251 934	244 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 515 997	2 579 268
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 150 372	-2 661 198
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 150 372	-2 661 198
ÅRETS KASSAFLÖDE	-634 375	-81 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 129 023	4 210 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 494 649	4 129 023

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 736 040	7 130 129
Hysesintäkter garage	1 171 610	1 223 827
Hysesintäkter garage, moms	38 421	17 280
Hysesintäkter p-plats	216 759	183 234
Hysesintäkter förråd	41 803	42 538
Bredband	343 420	342 964
Varmvatten, moms	375 450	374 511
Elintäkter laddstolpe moms	30 068	94 124
Övriga intäkter	1 300	600
Parkering	0	12 218
Nycklar/lås vidarefakturerering	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	87 925	87 225
Inkassoavgift	0	9 757
Dröjsmålsränta	271	0
Pantsättningsavgift	35 021	39 091
Överlåtelseavgift	37 778	39 020
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	23 405	21 325
Vidarefakturerade kostnader	4 339	3 420
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Summa	10 144 152	9 621 262

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	132 892
Övriga erhållna bidrag	370 298	0
Övriga intäkter	0	62 472
Försäkringsersättning	15 996	0
Summa	386 294	195 364

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	11 950
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 269	23 583
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 642	6 130
Städning enligt avtal	125 712	109 978
Städning utöver avtal	0	26 415
Besiktningar	4 891	0
Hissbesiktning	9 692	6 784
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	68 750
Brandskydd	23 349	44 938
Myndighetstillsyn	4 488	0
Gårdkostnader	10 524	0
Garage/parkering	-8 642	1 787
Snöröjning/sandning	38 243	171 034
Serviceavtal	174 843	133 508
Mattvätt/Hyrmattor	43 032	41 121
Förbrukningsmaterial	1 026	143 739
Summa	440 068	789 717

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	25 157	0
Trapphus/port/entr	5 025	0
Dörrar och lås/porttele	76 426	48 730
VVS	0	72 104
Värmeanläggning/undercentral	3 541	0
Ventilation	2 728	12 484
Elinstallationer	14 029	3 418
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 250
Hissar	159 290	57 724
Mark/gård/utemiljö	644	7 694
Garage/parkering	0	2 296
Vattenskada	5 027	14 246
Summa	291 868	220 945

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	7 094	0
VVS	0	100 750
Ventilation	166 905	100 472
Hiss	103 819	0
Summa	277 818	201 222

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	635 914	429 987
Uppvärmning	532 977	631 544
Vatten	282 050	181 567
Sophämtning/renhållning	328 107	271 533
Grovsopor	0	10 420
Summa	1 779 048	1 525 051

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 052	175 233
Självrisk	24 904	0
Bredband	316 907	367 965
Fastighetsskatt	88 000	88 000
Summa	584 863	631 198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	9 592	6 249
Tele- och datakommunikation	10 074	10 876
Befarade förluster	25 930	0
Övriga förluster	0	14 719
Revisionsarvoden extern revisor	84 750	25 793
Fritids och trivselkostnader	5 877	4 147
Föreningskostnader	2 209	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	272 736	253 372
Överlåtelsekostnad	34 101	45 562
Pantsättningskostnad	34 399	44 327
Korttidsinventarier	6 970	31 557
Administration	8 385	11 950
Konsultkostnader	0	23 500
Summa	495 022	473 324

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	258 688
Arbetsgivaravgifter	54 011	81 716
Summa	225 911	340 404

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 566 246	3 471 513
Dröjsmålsränta	0	1 085
Övriga räntekostnader	7 744	2 241
Summa	3 573 990	3 474 839

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	662 947 986	662 947 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	662 947 986	662 947 986
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 724 182	-17 082 782
Årets avskrivning	-3 641 400	-3 641 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 365 582	-20 724 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	638 582 404	642 223 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>231 888 756</i>	<i>231 888 756</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	298 800 000	298 800 000
Taxeringsvärde mark	111 000 000	111 000 000
Summa	409 800 000	409 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 596	186 596
Utgående anskaffningsvärde	186 596	186 596
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 644	-41 984
Avskrivningar	-18 660	-18 660
Utgående avskrivning	-79 304	-60 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 292	125 952

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	101 861	87 339
Momsavräkning	0	27
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	20 659	20 659
Övriga kortfristiga fordringar	0	46 530
Transaktionskonto	1 190 570	1 067 354
Borgo räntekonto	2 296 447	3 055 237
Summa	3 609 537	4 277 147

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	46 329	-5 600
Förutbet försäkr premier	49 557	55 938
Förutbet kabel-TV	22 182	35 468
Förutbet bredband	42 837	0
Upplupna intäkter	31 944	0
Summa	192 849	85 806

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-03-01	3,64 %	30 375 000	33 500 000
Handelsbanken	2025-06-03	2,88 %	36 154 840	36 154 840
Handelsbanken	2025-03-01	0,66 %	21 267 152	21 267 152
Handelsbanken	2026-03-01	2,03 %	36 085 082	36 110 454
Summa			123 882 074	127 032 446
Varav kortfristig del			57 422 000	69 730 956

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 964 774 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	473	0
Uppl kostn el	62 622	66 918
Uppl kostnad Värme	78 949	89 880
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	0
Uppl kostn räntor	315 760	400 767
Uppl kostnad Sophämtning	5 999	5 716
Uppl kostnad arvoden	176 691	162 291
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 520	50 992
Förutbet hyror/avgifter	807 377	740 616
Summa	1 520 891	1 517 180

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	145 000 000	145 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens lån löpte ut i början av 2025 och har omförhandlats. Det har bundits på tre år hos Handelsbanken från 2025-03-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Carlos Alejandro Hidalgo Puñales
Styrelseledamot

Han Ling Chen
Styrelseledamot

Hannara Hussain (tidigare Kurda Wahab)
Styrelseledamot

Maria Riedel
Styrelseledamot

Peter Lundbäck
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 10:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 16:12

DOCUMENT ID:

rkMGUvGhpyl

ENVELOPE ID:

Hkm-IDz36yg-rkMGUvGhpyl

DOCUMENT NAME:

Brf Blåbärsskogen, 769630-8373 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Maria Riedel maria.riedel@live.com	Signed Authenticated	03.04.2025 21:02 03.04.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.208.209
2. Han Ling Chen ling_chen80@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2025 21:09 03.04.2025 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.182.233
3. Hannara Hussain kurda083@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 06:07 04.04.2025 06:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.186.207
4. CARLOS ALEJANDRO HIDALGO PU ÑALES alejandroh78@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2025 06:38 04.04.2025 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Peter Lundbäck peter.lundbaeck@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 09:53 04.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.209
6. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonom.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:10 04.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.108.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåbärsskogen

Org.nr 769630-8373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen 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 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsssed 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 Brf Blåbärsskogen 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 betryggande sätt.

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.

Stockholm (datum enligt digital signatur)

Ekonom Revision AB

Ivan Ticic

Auktoriserad revisor