
Bostadsrättsföreningen
Norra Blåbärsdalen
Org nr 716447-8450

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Norra Blåbärsdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

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

Total tomtarea uppgår till:	26 542 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	7 611 m ²

Årets taxeringsvärde:	81 144 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	81 144 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. 

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 2%. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör vid verksamhetsårets slut 777 kr/m² bostadsyta. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2021 beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,5% från och med 2021-04-01.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 20 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningen har under året uppdaterat underhållsplanen och den visar på ett underhållsbehov på 18 005 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 800 tkr (236 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 240 tkr (163 kr/m²) och budgeterad avsättning för 2021 uppgår till 239 kr/m².

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	4 262 095
Årets avsättning	1 240 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-20 045
<i>Utgående behållning</i>	5 482 050

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

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Spolning lägenheter	20

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
OVK	2021	Framflyttad från 2020 p.g.a. Covid-19
Snickeri och Målning	2021-2022	Träpartier på husen samt garage och soprum

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning. 

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m stämman år</i>
Jan Lundmarker	Ordförande	Stämman	2021
Stefan Boberg	Sekreterare	Stämman	2021
Evelin Svensson	Ekonomiansvarig	Stämman	2021
Jonas Gradéus	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter

Stig Karlsson	Stämman	2021
Martin Carlsson	Stämman	2021

Ordinarie revisor

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Robert Aronsson	Revisor	Stämman	2021

Revisorssuppleant

Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Gunnar Sjöberg	Revisor	Stämman	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret en vinst på 1964 tkr (f.år 1792 tkr). Underhållskostnaderna disponeras ur underhållsfonden för att resultaten över tid ska vara mer jämförbara. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till +744 tkr (+682 tkr). *AL*

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-09-16. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 140 personer.

Överlåtelse

Under året har 11 st överlåtelse skett (f år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen kan konstatera en fortsatt efterfrågan och en stabil prisnivå på sina bostadsrätter.

Framtida utveckling

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 924	5 800	5 802	5 810	5 806
Rörelseresultat	2 994	2 866	3 023	2 710	3 001
Resultat efter finansiella poster	1 964	1 792	1 768	1 283	1 086
Balansomslutning	80 195	80 222	80 011	80 091	79 959
Soliditet	16%	13%	11%	9%	7%
Likviditet enligt ny praxis banklån	18%				
Likviditet	192%	88%	125%	107%	197%
Underhållsfond tkr	5 482	4 262	3 152	2 375	1 474
Lån kr/m ²	8 707	8 943	9 180	9 416	9 587

K

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 047 822	4 262 095	492 371	1 791 768
Disposition enligt stämmobeslut			1 791 768	-1 791 768
Avsättning till underhållsfond		1 240 000	-1 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-20 045	20 045	
Årets resultat				1 963 837
Vid årets slut	4 047 822	5 482 050	1 064 184	1 963 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	492 371
Årets resultat före fondförändring	1 963 837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	20 045
Summa överskott/underskott	<u>1 236 253</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>1 236 253</u>
	1 236 253

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

Resultaträkning

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 912 256	5 796 264
Övriga rörelseintäkter	3	11 649	4 048
Summa rörelseintäkter		5 923 905	5 800 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 305 152	-1 488 322
Fastighetsadministration	5	-135 595	-111 190
Personalkostnader	6	-125 933	-128 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 363 379	-1 206 400
Summa rörelsekostnader		-2 930 059	-2 934 062
Rörelseresultat		2 993 846	2 866 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	—	154 049
Övriga ränteintäkter och liknade poster	9	7 086	6 899
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 037 095	-1 235 430
Summa finansiella poster		-1 030 009	-1 074 482
Resultat efter finansiella poster		1 963 837	1 791 768
Årets resultat		1 963 837	1 791 768

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	69 069 306	70 244 310
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 663 979	1 852 354
Summa materiella anläggningstillgångar		70 733 285	72 096 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	6 059 567	6 056 116
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 059 567	6 056 116
Summa anläggningstillgångar		76 792 852	78 152 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	5 587	5 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 899	70 058
Summa kortfristiga fordringar		77 486	75 845
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 324 485	2 102 902
Summa kassa och bank		3 324 485	2 102 902
Summa omsättningstillgångar		3 401 971	2 178 747
SUMMA TILLGÅNGAR		80 194 823	80 331 527

AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 047 822	4 047 822
Fond för yttre underhåll		5 482 050	4 262 095
Summa bundet eget kapital		9 529 872	8 309 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 064 183	492 370
Årets resultat		1 963 837	1 791 768
Summa fritt eget kapital		3 028 020	2 284 138
Summa eget kapital		12 557 892	10 594 055
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	48 207 882	67 265 303
Summa långfristiga skulder		48 207 882	67 265 303
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	18 057 421	800 000
Leverantörsskulder		4 187	29 446
Skatteskulder		616 118	610 044
Övriga kortfristiga skulder	18	125 538	136 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	625 785	896 337
Summa kortfristiga skulder		19 429 049	2 472 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 194 823	80 331 527

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 35 338 273 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 429 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 349 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2020
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

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

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *R*

	2020-01-01	2019-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 912 256	5 796 264
	<u>5 912 256</u>	<u>5 796 264</u>
	2020-01-01	2019-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Överlåtelseavgifter	11 000	4 000
Övriga ersättningar och korrigeringar	649	48
	<u>11 649</u>	<u>4 048</u>
	2020-01-01	2019-01-01
Not 4 Driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
<i>Reparationer</i>		
Bostäder	-21 903	-8 271
Lokaler	—	-16 506
VVS	-56 652	-10 281
Värme/Ventilation	-94 517	-62 760
Byggnad	-16 132	-13 351
Gemensamhetsutrymmen	-800	—
Reparation övrigt	-1 979	—
	<u>-191 983</u>	<u>-111 169</u>
<i>Underhåll</i>		
Spolning lägenheter	-20 045	-129 860
	<u>-20 045</u>	<u>-129 860</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 776	-306 342
Försäkringspremier	-73 876	-71 056
Kabel-TV	-161 410	-177 132
Övriga köpta tjänster (trädfällning och energideklaration)	—	-182 525
Vatten	-328 377	-324 700
El	-8 874	-5 746
Sophantering och återvinning	-144 571	-142 095
Rengöring sopkärl	-38 040	-20 902
Fiber	-28 200	-16 795
	<u>-1 093 124</u>	<u>-1 247 293</u>
Summa driftskostnader	-1 305 152	-1 488 322

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Administration	-105 119	-86 694
Arvode, yrkesrevisor	—	-8 744
Konsultarvoden	-2 538	-3 263
Möteskostnader	-900	-992
Förbrukningsmaterial	-5 002	-408
Representation	-2 796	—
Kontorsmaterial	-6 664	-362
Telefon och porto	-519	-540
Medlems- och föreningsavgifter	-7 330	-7 190
Övriga externa kostnader	-4 727	-2 997
	<u>-135 595</u>	<u>-111 190</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Summa	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Sociala kostnader	-25 933	-28 150
	<u>-125 933</u>	<u>-128 150</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillg.		
Byggnader	-1 175 004	-1 175 004
Maskiner och inventarier	-188 375	-31 396
	<u>-1 363 379</u>	<u>-1 206 400</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Resultat försäljning långfristiga placeringar	—	154 049
	<u>—</u>	<u>154 049</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter, bank	3 635	6 899
Övriga finansiella intäkter	3 451	—
	<u>7 086</u>	<u>6 899</u>

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	-1 030 035	-1 228 551
Övriga räntekostnader	-3 682	-3 581
Räntekostnader, skattekonto	-3 378	-3 298
	<u>-1 037 095</u>	<u>-1 235 430</u>

Not 11 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	81 177 535	81 177 535
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>81 177 535</u>	<u>81 177 535</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 729 000	-16 553 996
Årets avskrivningar enligt plan	-1 175 004	-1 175 004
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-18 904 004</u>	<u>-17 729 000</u>
Planenligt restvärde byggnader	62 273 531	63 448 535
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 795 775	2 795 775
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	<u>2 795 775</u>	<u>2 795 775</u>
<i>Uppskrivning mark</i>		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
<i>Utgående uppskrivning mark</i>	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Planenligt restvärde mark	6 795 775	6 795 775
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	<u>69 069 306</u>	<u>70 244 310</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	60 481 000	60 481 000
Mark	20 663 000	20 663 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 144 000</u>	<u>81 144 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 892 266	8 516
Årets anskaffning (fiberinstallation)	—	1 883 750
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>1 892 266</u>	<u>1 892 266</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 912	-8 516
Årets avskrivningar enligt plan	-188 375	-31 396
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-228 287</u>	<u>-39 912</u>
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	<u>1 663 979</u>	<u>1 852 354</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 056 116	5 902 067
Omklassificering	3 451	—
Avgående tillgångar	—	-1 832 835
Årets investering	—	1 986 884
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>6 059 567</i>	<i>6 056 116</i>
Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav	6 059 567	6 056 116
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Nordea Stratega 10	3 039 728	3 038 002
Nordea Stratega 30	3 019 839	3 018 114
Nordea Stratega Ränta	—	—
	<i>6 059 567</i>	<i>6 056 116</i>
Marknadsvärde på balansdagen	7 540 877	7 372 333
Not 14 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	555	5 787
Övriga hyresfordringar	5 032	—
	<i>5 587</i>	<i>5 787</i>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 616	25 775
Förutbetalda kabel-TV	44 283	44 283
	<i>71 899</i>	<i>70 058</i>
Not 16 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Affärskonto Nordea	960 576	1 142 628
SBAB	2 363 909	960 274
	<i>3 324 485</i>	<i>2 102 902</i>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	66 265 303	68 065 303
Avgår kortfristig del	-18 057 421	-800 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	48 207 882	67 265 303

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	1,38%	2023-12-06	16 880 000		-200 000	16 680 000
SBAB	1,69%	2021-05-20	17 657 421		-200 000	17 457 421
SBAB	1,24%	2024-05-10	18 045 750		-1 200 000	16 845 750
SBAB	1,68%	2022-06-08	15 482 132		-200 000	15 282 132
			68 065 303	–	-1 800 000	66 265 303

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska enligt ny redovisningspraxis redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har dock inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas och det är inte föreningens avsikt att avsluta lånefinansieringen. Lån som förfaller till betalning efter fem år uppgår till 62 265 tkr.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	69 606	78 190
Skuld för sociala avgifter och skatter	55 932	58 152
	125 538	136 342

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	61 972	65 722
Upplupna kostnader el	1 691	904
Upplupna kostnader vatten	55 812	49 495
Upplupna kostnader för fiber	4 700	2 350
Upplupna kostnader renhållning	21 902	21 121
Upplupna kostnader för revision och bokslut	26 830	21 000
Upplupna kostnader fiberinstallation	–	285 625
Upplupen kostnad Reparation VVS	3 991	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 887	450 120
	625 785	896 337

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Trollhättan den 2021-06-27



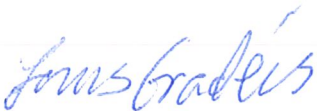
Jan Lundmarker
Ordförande



Stefan Boberg



Evelin Svensson



Jonas Gradéus



Vår revisionsberättelse har avgivits den 2021-06-28



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Robert Aronsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen

Org.nr 716447-8450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

QA A

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Blåbärsdalen för år 2020 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman för räkenskapsåret 2019 har hållits för sent på grund av pandemin. Enligt 6 kap. 9 § i Lag om ekonomiska föreningar, skall årsstämma hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Föreningen har ej medfört någon skada för föreningen.

Skövde och Trollhättan den 28 juni 2021


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Robert Aronsson
Förtroendevald revisor