
Bostadsrättsföreningen
Norra Blåbärsdalen
Org nr 716447-8450

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16

Styrelsen för Brf Norra Blåbärsdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

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

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

Årets taxeringsvärde:	94 453 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	96 300 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5%. Utgående årsavgifter (kallhyra) uppgår vid verksamhetsårets slut till 822 kr/m². Styrelsen har efter att ha antagit budgeten för 2025 beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 246 tkr och planerat underhåll för 3 283 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 3 283 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Gällande underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 42 529 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 529 tkr (559kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 820 tkr (239 kr/m²) och budgeterad avsättning för 2025 uppgår till 1 820 tkr (239kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond har en hög fondbehållning sedan tidigare varför avsättningen är satt till en lägre nivå. Underhållsfonden räcker för planerat underhåll fram till 2031 då större takrenoveringar planeras utföras. I samband med takrenoveringarna kan föreningen välja att övergå till K3-regelverket. Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder inte behöver belasta underhållsfonden utan istället kan aktiveras som byggnad.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	6 409 807
Årets avsättning	1 820 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-3 282 722
<i>Utgående behållning</i>	4 947 085

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>
Dörrbyte	2015
Ny armaturer	2016
Tvättning och målning av fasad	2017
Snickeri (fasad), värmepannor	2022
Målning av fasad	2023

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Målning av fasad	3 034
Byte av värmepumpar	249

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Utbyte av värmepannor	2025-2029	
Snickeri	löpande	Mest utsatta träpartierna
Målning	2024	Ommålning träpartier samt översyn övriga delar

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m stämman år
Malin Gradéus	Ordförande	Stämman	2026
Stefan Boberg	Sekreterare	Stämman	2026
Mattias Olsson	Ekonomiansvarig	Stämman	2026
Frank Adolfsson	Ledamot	Stämman	2026
Jan Lundmarker	Ledamot	Stämman	2026

Styrelsesuppleanter

Rebecka Holmgren	Suppleant	Stämman	2025
Martin Carlsson	Suppleant	Stämman	Avgått 2024-09-19

Ordinarie revisor

Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2025
Robert Aronsson	Förtroendevald revisor	Stämman	2025

Revisorssuppleant

Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	Stämman	2025
Gunnar Sjöberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2025

Händelser under året

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret en förlust på -1 580 tkr (f.år 1 907 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, uppgår årets resultat till -118 tkr (+145 tkr). Den enskilt största orsaken till det försämrade resultatet är kraftigt ökade räntekostnader i samband med omläggning av lån.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-21 och en extra stämma 2024-05-18.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Nya stadgar har antagits under 2024 och dessa är registrerade hos Bolagsverket 2024-08-27.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 128 personer.

Överlåtelse

Under året har 15 st överlåtelse skett (f. år 7 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	6 570	6 255	6 015	5 998	5 924
Rörelseresultat	23	-928	2 277	3 024	2 994
Resultat efter finansiella poster	-1 580	-1 907	1 310	2 102	1 964
Balansomslutning	74 142	76 731	80 343	80 606	80 195
Soliditet	17%	18%	20%	18%	16%
Likviditet inklusive lån som ska omförhandlas	16%	22%	34%	30%	18%
Likviditet exklusive lån som ska omförhandlas	117%	112%	179%	158%	107%
Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostadsrätt	861	820	-	-	-
Underhållsfond tkr	4 947	6 410	8 462	7 258	5 482
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99,7%	100	-	-	-
Räntekänslighet	9,2%	9,8%	-	-	-
Sparande kr/m ²	403	461	-	-	-
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt	7 892	7 997	-	-	-
Skuldsättning kr/m ²	7 892	7 997	8 234	8 470	8 707
Energikostnad kr/m ²	59	57	-	-	-

Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen visat en förlust om 1 580 tkr samt ett negativt kassaflöde. Detta beror uteslutande på utfört underhåll om 3 283 tkr. Styrelsen har valt att höja årsavgifterna med 3% från 2025-01-01. Föreningen har kapital placerat i fonder som har ett marknadsvärde på balansdagen på 8 360 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 047 822	6 409 807	5 511 836	-1 907 480
Disposition enligt stämmobelsut			-1 907 480	1 907 480
Avsättning till underhållsfond		1 820 000	-1 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 282 722	3 282 722	
Årets resultat				-1 580 333
Vid årets slut	4 047 822	4 947 085	5 067 078	-1 580 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 604 358
Årets resultat före fondförändring	-1 580 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	3 282 722
Summa överskott	<u>3 486 747</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>3 486 747</u>
	3 486 747

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 552 984	6 240 912
Övriga rörelseintäkter	3	16 815	14 261
Summa rörelseintäkter		6 569 799	6 255 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 885 566	-5 532 945
Fastighetsadministration	5	-167 909	-155 775
Personalkostnader	6	-129 699	-130 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 363 379	-1 363 381
Summa rörelsekostnader		-6 546 553	-7 182 678
Rörelseresultat		23 246	-927 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	83 480	121 843
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 687 059	-1 101 817
Summa finansiella poster		-1 603 579	-979 975
Resultat efter finansiella poster		-1 580 333	-1 907 480
Årets resultat		-1 580 333	-1 907 480

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	64 369 286	65 544 290
Inventarier, verktyg och installationer	11	910 479	1 098 854
Summa materiella anläggningstillgångar		65 279 765	66 643 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	6 059 567	6 059 567
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 059 567	6 059 567
Summa anläggningstillgångar		71 339 332	72 702 711
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	4 459	4 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 099	63 422
Summa kortfristiga fordringar		71 558	67 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 731 095	3 960 183
Summa kassa och bank		2 731 095	3 960 183
Summa omsättningstillgångar		2 802 653	4 027 974
SUMMA TILLGÅNGAR		74 141 985	76 730 685

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 047 822	4 047 822
Fond för yttre underhåll		4 947 085	6 409 807
Summa bundet eget kapital		8 994 907	10 457 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 067 078	5 511 836
Årets resultat		-1 580 333	-1 907 478
Summa fritt eget kapital		3 486 745	3 604 358
Summa eget kapital		12 481 652	14 061 987
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	43 807 882	44 019 553
Summa långfristiga skulder		43 807 882	44 019 553
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 257 421	16 845 750
Leverantörsskulder		53 169	266 186
Skatteskulder		722 600	713 636
Övriga kortfristiga skulder	17	118 486	127 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	700 775	696 299
Summa kortfristiga skulder		17 852 451	18 649 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 141 985	76 730 685

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 580 333	-1 907 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 363 379	1 363 381
	<u>-216 954</u>	<u>-544 097</u>
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	 <u>-216 954</u>	 <u>-544 097</u>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 767	11 933
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-208 367	95 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-429 088</u>	<u>-436 971</u>
 Finansieringsverksamheten		
Amortering/lösen lån	-800 000	-1 800 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-800 000</u>	<u>-1 800 000</u>
 Årets kassaflöde	 -1 229 088	 -2 236 971
 Likvida medel vid årets början	 3 960 183	 6 197 154
Likvida medel vid årets slut	<u>2 731 095</u>	<u>3 960 183</u>

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 525 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- 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.

				Slutår
Byggnader	Linjär	1,45	80	2073
Fiberinstallation	Linjär	10	10	2029
Inventarier	Linjär	20	5	2012

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2024-01-01	2023-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 552 984	6 240 912
	<u>6 552 984</u>	<u>6 240 912</u>
	2024-01-01	2023-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Överlåtelseavgifter	8 000	5 000
Övriga ersättningar och korrigeringar	8 815	9 261
	<u>16 815</u>	<u>14 261</u>
	2024-01-01	2023-01-01
Not 4 Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Reparationer</i>		
VVS	—	-9 739
Kabel-TV	-12 100	—
Värme/Ventilation	-192 647	-160 925
Byggnad	-29 229	—
Gemensamhetsutrymmen	-11 331	—
El	-479	—
	<u>-245 786</u>	<u>-170 664</u>
<i>Underhåll</i>		
Byte panel	—	-373 687
Värme/Ventilation	-249 000	—
Målning fasad	-3 033 722	-3 442 253
Gemensamhetsutrymmen (garage, soprum)	—	-236 290
	<u>-3 282 722</u>	<u>-4 052 230</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-357 690	-364 908
Försäkringspremier	-99 306	-90 437
Kabel-TV	-131 083	-169 380
Fastighetsskötsel	-19 971	-22 625
Vatten	-434 739	-420 491
El	-12 353	-16 345
Sophantering och återvinning	-151 531	-154 172
Rengöring sopkärl	-122 125	-43 493
Fiber	-28 260	-28 200
	<u>-1 357 058</u>	<u>-1 310 051</u>
Summa driftskostnader	-4 885 566	-5 532 945

	2024-01-01	2023-01-01
Not 5 Fastighetsadministration	2024-12-31	2023-12-31
Administration	-107 499	-109 210
Arvode, yrkesrevisorer	-20 755	-17 994
Konsultarvoden	-11 406	-795
Möteskostnader	-3 920	-3 560
Förbrukningsmaterial	–	-3 986
Kontorsmaterial	-6 750	-1 908
Programvaror och porto	-1 627	-745
Medlems- och föreningsavgifter	-7 660	-7 660
Övriga externa kostnader	-8 292	-9 917
	<u>-167 909</u>	<u>-155 775</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Not 6 Personalkostnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-104 040	-101 999
Summa	<u>-104 040</u>	<u>-101 999</u>
Sociala kostnader	-25 659	-28 578
	<u>-129 699</u>	<u>-130 577</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillg.	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	-1 175 004	-1 175 006
Maskiner och inventarier	-188 375	-188 375
	<u>-1 363 379</u>	<u>-1 363 381</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter, bank	83 478	121 839
Ränteintäkter, skattekonto	2	4
	<u>83 480</u>	<u>121 843</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-1 659 325	-1 091 580
Räntekostnader, leverantörsskulder	-6 937	–
Övriga finansiella kostnader	-3 920	-3 777
Räntekostnader, skattekonto	-16 877	-6 460
	<u>-1 687 059</u>	<u>-1 101 817</u>

Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	81 177 535	81 177 535
Utgående anskaffningsvärde byggnader	81 177 535	81 177 535
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 429 020	-21 254 014
Årets avskrivningar enligt plan	-1 175 004	-1 175 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 604 024	-22 429 020
Planenligt restvärde byggnader	57 573 511	58 748 515
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 795 775	2 795 775
Utgående anskaffningsvärde mark	2 795 775	2 795 775
<i>Uppskrivning mark</i>		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
Utgående uppskrivning mark	4 000 000	4 000 000
Planenligt restvärde mark	6 795 775	6 795 775
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	64 369 286	65 544 290
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	72 073 000	75 433 000
Mark	22 380 000	20 867 000
Totalt taxeringsvärde	94 453 000	96 300 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 892 266	1 892 266
Utgående anskaffningsvärde byggnader	1 892 266	1 892 266
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-793 412	-605 037
Årets avskrivningar enligt plan	-188 375	-188 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981 787	-793 412
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	910 479	1 098 854

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 059 567	6 059 567
Utgående anskaffningsvärde	6 059 567	6 059 567
Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav	6 059 567	6 059 567
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Nordea Stratega 15	3 039 728	3 039 728
Nordea Stratega 30	3 019 839	3 019 839
	6 059 567	6 059 567
Marknadsvärde på balansdagen	8 360 047	7 873 089
Not 13 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	119	115
Övriga hyresfordringar	4 340	4 254
	4 459	4 369
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 328	30 651
Förutbetalda kabel-TV	32 771	32 771
	67 099	63 422
Not 15 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Affärskonto Nordea	721 047	1 033 613
SBAB	2 010 048	2 926 570
	2 731 095	3 960 183
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	60 065 303	60 865 303
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 457 421	-15 045 750
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	43 807 882	44 019 553

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
SBAB	3,73%	2027-11-17	15 080 000		-200 000	14 880 000
SBAB	1,17%	2025-05-15	15 857 421		-200 000	15 657 421
SBAB	3,82%	2028-05-11	16 245 750		-200 000	16 045 750
SBAB	3,30%	2026-04-16	13 682 132		-200 000	13 482 132
			60 865 303	—	-800 000	60 065 303

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000kr. Vidare ska föreningen omförhandla ett lån på 15 457 421 kr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 56 065 303 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder enligt RevU 18. Därför redovisas SBABs lån om 15 657 421 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	61 614	68 096
Skuld för sociala avgifter och skatter	56 872	59 178
	<u>118 486</u>	<u>127 274</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	120 404	117 396
Upplupna kostnader el	1 053	906
Upplupna kostnader vatten	38 052	34 957
Upplupna kostnader för fiber	2 350	2 350
Upplupna kostnader renhållning	12 818	12 434
Upplupna kostnader för revision och bokslut	26 000	31 818
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 098	496 438
	<u>700 775</u>	<u>696 299</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Trollhättan den dag som framgår av vår digitala signering

Malin Gradéus
Ordförande

Stefan Boberg

Mattias Olsson

Jan Lundmarker

Frank Adolfsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Robert Aronsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

MATTIAS NILS KRISTIAN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ab386bd630b29c[...]5f43362ed7bc7

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-09 10:41:41 UTC



Malin Christina Gradéus

Styrelseordförande

Serienummer: b6996305871d6b[...]63756cb5ef2cf

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-09 11:26:13 UTC



STEFAN BOBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c7952966a99847[...]b92780bda6f2c

IP: 37.2.xxx.xxx

2025-05-09 12:52:28 UTC



FRANK ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3f3537f50d16ed[...]e566e429ed00f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-11 11:05:28 UTC



JAN LUNDMARKER

Styrelseledamot

Serienummer: 13d6703d1d04f0[...]68fd1b47fc5c9

IP: 85.224.xxx.xxx

2025-05-12 05:27:43 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2025-05-12 06:37:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

JAN OVE ROBERT ARONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 35a780b28cabe2[...]8e396c2e04a32

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-05-12 07:23:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 2024 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.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Robert Aronsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2025-05-12 06:35:50 UTC



JAN OVE ROBERT ARONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 35a780b28cabe2[...]8e396c2e04a32

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-05-12 07:23:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.