Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen

716447-8641

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Föreningen äger fastigheten Släntkrönet 1 med 30 st lägenheter i parhus och 4-bostadshus. Den totala boarean uppgår till 2 703 kvm . Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningen har en underhållsplan. Årliga avsättningar görs till föreningens underhållsfond.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut
Marcus Fasth, odinarie ledamot, ordförande
Thomas Källehult, ordinarie ledamot
Fredrik Jensen, ordinarie ledamot
Tina Svensson, ordinarie ledamot
Camilla Winborg, suppleant

Utöver föreningsstämman har styrelsen hållit 8 styrelsemöten under året.

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 st medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-09-21 i Tif-gårdens klubbhus i Trollhättan. 16 st röstberättigade medlemmar från 16 lgh deltog på föreningsstämman.

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Lägenhetsförteckning samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan som har till syfte att förebygga brottslighet. För kontakt mellan föreningens medlemmar finns en Facebookgrupp.

En föreningsdag har anordnats under året då man avverkade ett par större träd samt städade gemensamma ytor. Föreningen bjöd därefter på korvgrillning.

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor
Revisor är Linda Kraft, Blomstervall Redovisning & Revision AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt och underhåll 2021
Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:
-Tvätt och takmålning på samtliga hus och soprum, vilket ger en utökad livslängd på ca 20 år
-Upprustning av lekplats och röjning av sly runt denna för ökad trygghet
-Systematisk översyn och reparationer av pannor och värmesystem sker årligen
-Tvätt och rengöring av soprum görs 2 ggr årligen
-En energideklaration har gjorts på samtliga lägenheter

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 872 934 kr.

Projekt och underhåll kommande år
-Målning samt byte av dåligt virke på byggnader
-Ventilationskontroll i samtliga lägenheter
-Byte av entrébelysning samtliga lägenheter
-Föreningsdagar med underhåll av gemensamma ytor kombinerat med korvgrillning

Avtal
Föreningen har avtal med följande leverantörer:

-Telia AB - Föreningen har tecknat ett nytt 5-årigt kollektivt avtal med Telia avseende fiberuppkoppling med TV-utbud, ny router samt TV-box. I avtalet ingår " Smarta hemmet" med rök- och fuktsensor i samtliga lägenheter samt möjlighet att styra "Smarta prylar" i hemmet.
-Vi rengör Sverige AB - Miljömässig rengöring av sophusen 2 ggr per år
-Trollhättans energi AB - Fastighetsel
-Trollhättans Stad- Arrende för utökade parkeringsmöjligheter
-Bostadsrätterna - Intresseorganisation för bostadsrättsföreningar
-Hammar Nordic AB - Administrativ förvaltning

Ekonomi
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 489 446 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2022.

Årsavgiften 2021 var oförändrad. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas bli nödvändig framöver.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2021	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	2 165 373	2 170 765	2 172 793	2 170 340
Resultat efter finansiella poster	-114 282	662 015	642 243	688 231
Soliditet, %	17%	18%	15%	12%
Årsavgift/kvm	801	801	801	801
Lån/kvm	7 210	7 357	7 784	7 945
Avsättning underhållsfond/kvm	147	92	92	92
Saldo fria likvida medel*	1 453 768	1 057 289	1 390 691	930 884
Saldo underhållsfond	491 250	1 000 000	750 000	500 000

Eget kapital

	Medlems insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Redovisat resultat*
Vid årets början	1 477 086	1 000 000	1 203 401	662 015
Disposition enligt årsstämmobeslut			662 015	-662 015
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Årets uttag från underhållsfond		-808 750	808 750	
Årets resultat				-114 282
Vid årets slut	**1 477 086**	**491 250**	**2 374 166**	**-114 282**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	1 865 416
Årets resultat	-114 282
Reservering till underhållsfond	-300 000
lanspråktagande av underhållsfond	808 750
Totalt	2 259 884
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
balanserat resultat efter disposition	1 859 884
Summa	2 259 884

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 165 373	2 170 765
Summa rörelseintäkter		2 165 373	2 170 765
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 567 248	-721 491
Personalkostnader	*4*	-14 861	-14 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 983	-398 983
Summa rörelsekostnader		-1 981 092	-1 134 900
Rörelseresultat		184 281	1 035 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 678	4 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 241	-378 637
Summa finansiella poster		-298 563	-373 850
Resultat efter finansiella poster		-114 282	662 015
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-114 282	662 015
Skatter			
Årets resultat		-114 282	662 015

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 772 648	22 171 631
Summa materiella anläggningstillgångar		21 772 648	22 171 631
Summa anläggningstillgångar		21 772 648	22 171 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		129 439	128 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 620	10 672
Summa kortfristiga fordringar		140 059	139 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 365 119	2 432 659
Summa kassa och bank		2 365 119	2 432 659
Summa omsättningstillgångar		2 505 178	2 571 938
SUMMA TILLGÅNGAR		24 277 826	24 743 569

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 477 086	1 477 086
Fond för yttre underhåll	6	491 250	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 968 336	2 477 086
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-114 282	662 015
Balanserad vinst eller förlust		2 374 166	1 203 401
Summa fritt eget kapital		2 259 884	1 865 416
Summa eget kapital		4 228 220	4 342 502
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 754 342	19 667 262
Summa långfristiga skulder		7 754 342	19 667 262
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		180 408	0
Leverantörsskulder		52 826	41 229
Skatteskulder		272 119	258 046
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 735 104	219 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 807	215 374
Summa kortfristiga skulder		12 295 264	733 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 277 826	24 743 569

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*År*
-Byggnader	73,5 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift kr/kvm boyta
Föreningens årsavgifter dividerat med total boarea

Lån/kvm
Föreningens låneskuld dividerat med total boarea

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Intäkter per väsentligt intäktsslag		
Årsavgifter	2 164 896	2 164 896
Övrigt	477	5 869
Summa	**2 165 373**	**2 170 765**

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Markhyra	-2 500	-2 500
El	-4 554	-3 970
Vattten och avlopp	-138 466	-122 206
Renhållningsavgift	-59 969	-60 300
Reparation och underhåll	-874 695	-107 637
Skötsel gemensamma ytor	-7 751	-4 487
Fastighetsavgift	-142 680	-129 439
Fastighetsförsäkring	-49 976	-50 759
Kabel TV	-127 300	-127 111
Revisionsarvode	-13 750	-13 125
Förvaltningsarvode	-58 135	-42 648
Övrigt	-87 472	-57 309
Summa	**-1 567 248**	**-721 491**

Not 4 Arvode till styrelse

Styrelsearvode och sociala kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Styrelsearvoden	47 298	45 919
Sociala kostnader	14 861	14 426
Summa	**62 159**	**60 345**

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 294 941	30 294 941
	30 294 941	30 294 941
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 123 310	-7 724 327
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-398 983	-398 983
	-8 522 293	-8 123 310
Utgående värde byggnader och mark	**21 772 648**	**22 171 631**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 555	1 025 555
Taxeringsvärde, byggnader	23 840 000	20 494 000
Taxeringsvärde, mark	8 163 000	7 141 000

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	*2020-12-31*
Vid årets början:	1 000 000	750 000
Årets avsättning enligt stämmobeslut	300 000	250 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-808 750	0
	491 250	**1 000 000**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förfallodtidpunkt 0-1 år från balansdagen	11 735 104	5 219 156
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	4 004 342	10 677 262
Förfallodtidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3 750 000	3 990 000
	19 489 446	**19 886 418**

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

Föreningen har under innevarande år gjort en extra amortering av lån om 200 000 kr. De lån som förfaller nästkommande räkenskapsår avses att förlängas.

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
SBAB	4 665 390	1,86%	2022-10-14
SBAB	3 950 000	1,19%	2030-08-15
SBAB	5 917 307	1,88%	2022-01-21
SBAB	3 906 749	1,14%	2026-03-13
SBAB	1 050 000	0,68%	2022-09-23
	19 489 446		

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	**25 000 000**

Obelånat pantbrev om 3 812 000 kronor förvaras i Lantmäteriets ägararkiv

Underskrifter

Trollhättan 2022-04-25

Marcus Fasth

Fredrik Jensen

Thomas Källehult

Tina Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25

Linda Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen
Org.nr 716447-8641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-24 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Blåbärsdalen för räkenskapsåret 2021 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.

Trollhättan den 25 april 2022

Linda Kraft
Auktoriserad revisor