



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pyrolan GA:1 och Pyrolan GA:2. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar två 6 meter breda asfalterade kvartersgator tillsammans med Brf Åkerbäret 1 och Brf Tallkronan 1.

Styrelsen

Björn Baummann	Ordförande
Sam Ghashghaei	Vice ordförande
Jennifer Häger Ifver	Sekreterare
Kjell Mathisen	Kassör
Han Ling Chen	Ledamot
Joakim Dellrud	Suppleant
Maryam Kormi Nouri	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Petersson
Marcus Fredriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

George Abdelmassih
Michelle Löfberg
Helena Terzakis Lindstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyrolan 2	2016	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

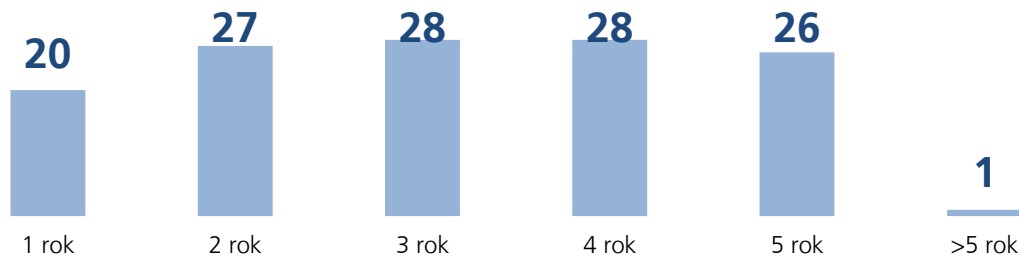
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 031 m², varav 10 426 m² utgör lägenhetsyta och 2 605 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Gästlägenhet
Gemensamma utrymmen

Kommentar

I fastigheten finns ett styrelserum för möten och dylikt.
Föreningen har en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.
I fastigheten finns även utrymmen för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd och källarförråd.
Föreningen disponerar över 130 parkeringsplatser, varav 104 platser finns i parkeringsgaraget och 26 platser utomhus. I parkeringsgaraget finns 5 parkeringsplatser med elbilsuttag, 5 handikappanpassade parkeringsplatser samt 3 mc platser.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV och telefoni	Telia
Driftövervakning	KTC
El	Vattenfall
Energistyrning	Egain
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Trygg-Hansa
Hisservice	Kone
Parkeringsövervakning	Länsparkering
Varmvattenmätning	Minol
Återvinning	Suez
Entrémattor	Berendsen

Övrig information

Kontaktuppgifter till föreningen

Email: styrelsen@brfblabarsskogen.se Hemsida: www.brfblabarsskogen.se

För medlemmar finns facebook/groups/blabarsskogen där vi kan kontakta varandra och nå ut med information.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2032) utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Telia Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Förvaltning

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 (2023) beräknas till 84 000 kronor per år.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 3 601 496 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än den ekonomiska planen.

Försäkring

2021 upphör en rabatt vi haft på 50% hos Trygg-Hansa, och vår försäkring ökar med 90 000 kronor till cirka 180 000 kronor årligen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

IMD

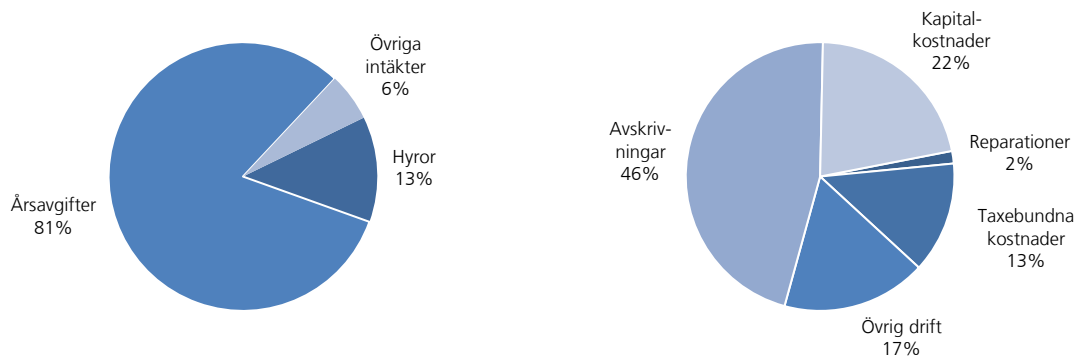
Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 831 914	5 584 175
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 580 864	8 895 514
Finansiella intäkter	382	-2 174
Ökning av kortfristiga skulder	232 420	0
	8 813 666	8 893 341
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 588 518	2 903 784
Finansiella kostnader	1 684 048	2 012 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	186 596	0
Ökning av kortfristiga fordringar	195 151	90 905
Minskning av långfristiga skulder	3 601 496	3 601 496
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 037 356
	8 255 809	11 645 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 389 771	2 831 914
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	557 857	-2 752 261

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kameraövervakning har installerats i samtliga portar och garage.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 219
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	538	556
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 044	13 389	13 735
Elkostnad/m ² totalyta	28	34	17
Värmekostnad/m ² totalyta	33	41	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	5	20	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	154	152
Soliditet (%)	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	723	390	449
Nettoomsättning (tkr)	8 575	8 858	7 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 426 m² bostäder och 2 605 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	317 430 000	0	0	317 430 000
Upplåtelseavgifter	200 010 000	0	0	200 010 000
Fond för yttre underhåll	886 210	625 560	0	260 650
S:a bundet eget kapital	518 326 210	625 560	0	517 700 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-47 603	-625 560	389 735	188 222
Årets resultat	723 430	723 430	-389 735	389 735
S:a fritt eget kapital	675 827	97 870	0	577 957
S:a eget kapital	519 002 037	723 430	0	518 278 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	723 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	577 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar avseende 2019	-312 780
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar avseende 2020	-312 780
summa balanserat resultat	675 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	675 827
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 575 019	8 857 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 845	37 965
Summa rörelseintäkter		8 580 864	8 895 514
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 114 440	-2 500 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 595	-278 843
Personalkostnader	Not 6	-186 482	-124 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 585 250	-3 587 760
Summa rörelsekostnader		-6 173 768	-6 491 544
RÖRELSERESULTAT		2 407 096	2 403 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	-2 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 684 048	-2 012 062
Summa finansiella poster		-1 683 666	-2 014 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		723 430	389 735
ÅRETS RESULTAT		723 430	389 735

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	652 560 835	656 141 420
Inventarier	Not 9	181 931	0
Summa materiella anläggningstillgångar		652 742 766	656 141 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		652 742 766	656 141 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		633	29 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 648 187	2 867 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 596	151 477
Summa kortfristiga fordringar		3 802 416	3 048 158
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 082	12 332
Summa kassa och bank		11 082	12 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 813 498	3 060 490
SUMMA TILLGÅNGAR		656 556 264	659 201 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 440 000	517 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	886 210	260 650
Summa bundet eget kapital		518 326 210	517 700 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 603	188 222
Årets resultat		723 430	389 735
Summa fritt eget kapital		675 827	577 957
SUMMA EGET KAPITAL		519 002 037	518 278 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	108 483 580	135 996 260
Summa långfristiga skulder		108 483 580	135 996 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 512 680	3 601 496
Leverantörsskulder		20 074	109 413
Skatteskulder		152 000	152 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 385 893	1 064 133
Summa kortfristiga skulder		29 070 647	4 927 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		656 556 264	659 201 909

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Indelningen av intäkter och kostnader skiljer sig en del mellan årsredovisningen 2019 och årsredovisningen 2020. Detta beror på att årsredovisningarna upprättats av olika ekonomiska förvaltare (JM AB 2019 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2020).

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 995 025	7 005 205
Hyror parkering	131 100	0
Hyror garage	945 198	1 112 607
Hyror förråd	13 110	0
Bredbandsintäkter	342 887	343 200
Varmvattenintäkter	84 124	316 804
Avgift andrahandsuthyrning	39 027	52 520
Gästlägenhet	24 300	27 000
Öresutjämning	248	214
	8 575 019	8 857 550

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende Varmvattenintäkter.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	4 014	0
	Övriga intäkter	1 831	37 965
		5 845	37 965

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	294 374	425 000
	Fastighetsskötsel beställning	4 646	8 824
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 020	0
	Snöröjning/sandning	8 438	0
	Städning entreprenad	73 126	0
	Städning enligt beställning	1 450	0
	Mattvätt/Hyrmattor	32 730	33 587
	Hissbesiktning	0	2 000
	Myndighetstillsyn	0	34 801
	Gemensamma utrymmen	1 330	0
	Garage/parkering	1 343	0
	Gård	9 555	0
	Serviceavtal	60 045	76 964
	Förbrukningsmateriel	891	11 799
	Brandskydd	1 150	0
		533 098	592 975
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 268	0
	Entré/trapphus	2 154	0
	Lås	5 203	0
	VVS	2 084	0
	Ventilation	66 016	0
	Hiss	9 518	0
	Garage/parkering	28 333	0
		116 575	0
	Taxebundna kostnader		
	El	361 479	446 654
	Värme	432 420	538 444
	Vatten	67 870	260 590
	Sophämtning/renhållning	178 849	131 902
	Grovsopor	4 802	9 057
		1 045 420	1 386 647

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret avseende Värme och Vatten.

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 990	89 431
	Självrisk	9 100	0
	Samfällighetsavgift	-70 000	17 500
	Bredband	312 257	337 538
		343 347	444 469
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 000	76 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 114 440	2 500 091
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 431	5 938
	Medlemsinformation	400	0
	Tele- och datakommunikation	3 933	6 948
	Inkassering avgift/hyra	3 600	0
	Hysesförluster	0	46
	Revisionsarvode extern revisor	42 736	53 096
	Föreningskostnader	29 810	500
	Fritids- och trivselkostnader	0	15 825
	Förvaltningsarvode	173 970	127 000
	Förvaltningsarvoden övriga	21 014	1 250
	Administration	5 701	6 934
	Korttidsinventarier	1	15 571
	Konsultarvode	0	45 735
		287 595	278 843
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	95 000
	Sociala kostnader	44 582	29 850
		186 482	124 850
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 580 585	3 587 760
	Inventarier	4 665	0
		3 585 250	3 587 760

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	662 420 000	662 420 000
	Utgående anskaffningsvärde	662 420 000	662 420 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 278 580	-2 690 820
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 580 585	-3 587 760
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 859 165	-6 278 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	652 560 835	656 141 420
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	231 888 756	231 888 756
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	231 600 000	231 600 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		329 600 000	329 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	322 000 000	322 000 000
	Lokaler	7 600 000	7 600 000
		329 600 000	329 600 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	186 596	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	186 596	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 665	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 665	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	181 931	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	77 035	-692
	Momsavräkning	144 166	0
	Klientmedel hos SBC	3 378 689	239 399
	Avräkning förvaltare	0	2 580 183
	Fordringar	27 638	27 638
	Fordringar kreditfakturer	20 659	20 659
		3 648 187	2 867 187

Not 11		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring			30 915	30 161
	Tele- och datakommunikation			56 273	28 138
	Uppl intäkt varmvatten			66 408	93 177
				153 596	151 476

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början			260 650	0
	Reservering enligt stadgar			312 780	260 650
	Reservering enligt stämmobeslut			312 780	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	Vid årets slut			886 210	260 650

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsda g
		Räntesats	Belopp	Belopp		
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Handelsbanken	1,010 %	36 186 560	32 711 936		2022-03-01
	Handelsbanken	0,860 %	27 436 560	34 461 936		2021-03-01
	Handelsbanken	1,320 %	36 186 570	36 211 942		2023-03-01
	Handelsbanken	2,030 %	36 186 570	36 211 942		2026-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		135 996 260	139 597 756		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 512 680	-3 601 496		
			108 483 580	135 996 260		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 988 780 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14		STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar			145 000 000	145 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	24 686	53 065
	Värme	88 499	64 187
	Sophämtning	7 569	3 078
	Extern revisor	30 000	25 000
	Arvoden	141 900	93 000
	Sociala avgifter	44 585	29 221
	Ränta	302 281	459 314
	Avgifter och hyror	746 373	267 269
	Samfällighetsavgift	0	70 000
		1 385 893	1 064 133

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen planerar att montera brytskydd på portar och uppgradera passersystem under 2021 för att förstärka skalskyddet.

Ytterligare kameror monteras i garage eller soprum 2021.

Vi har sökt och fått bidrag för installation av fler laddstolpar i garaget, och tar fram förslag på genomförande till stämman.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 17 / 4 2021



Björn Baumann
Ordförande



Sam Ghashghaei
Vice ordförande



Jennifer Häger Ifver
Sekreterare



Kjell Mathisen
Kassör



Han Ling Chen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen, org.nr 769630-8373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Blåbärsskogen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 19/5- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se