

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Blåbäret i Stockholm
769600-0657



"Vår fastighets historia..."

Innan Stockholm fick sitt stora stadsbibliotek, ritat av G Asplund var stadens bibliotek utspridda över stadsdelarna. De större biblioteken drevs av stadens kyrkoförsamlingar. Ett av de allra största var Kungsholmens församlingsbibliotek.

Dess begynnelse var dock blygsam, det var år 1885 inte mer än ett bokskåp i församlingens lokaler på Parmmätargatan. Det växte snart ur sina lokaler. När vårt hus byggdes så flyttade biblioteket in här.

Den 5 oktober 1907 flyttade man in på första våningen. Här fick man till en början fyra rum, med en egen ingång skild från bostädernas. På den tiden var gatornas numrering annorlunda och adressen var då Agnegatan 16.

Verksamheten fortsatte att växa och blev snabbt mycket populär. I en artikel i Svenska Dagbladet står att läsa att år 1920 var verksamheten mycket stor och biblioteket disponerade då tio rum, inklusive vaktmästarbostad. Även dessa stora lokaler i vårt hus började vid den tiden att bli alldeles för tränga.

Dagens Nyheter skriver några år innan flytten till Observatorielunden att församlingsbiblioteket har över 17 000 böcker och boklånen uppgår till omkring 100 000 om året. Asplunds nya byggnad i nordisk klassicism kom verkligen i grevens tid.


Under bibliotekets alla år leddes arbetet av eldsjälens och bibliotekarien Hulda Wahlström. Hon var egentligen folkskolelärarinna men tog också hand om biblioteket på sin fritid. Hon hade också ett flertal assistenter som hjälpte till med bland annat utlån.

Den 9 april 1910 firade man ett dubbeljubileum. Dels hade fröken Wahlström tjänstgjort som bibliotekarie under tjugofem år och dels fyllde hon själv femtio år. Detta uppmärksammades med en längre artikel i Svenska Dagbladet där hon berättade om biblioteket och dess verksamhet. Där ser vi också ett fotografi från interiören.

Fröken Wahlströms kulturgärning kom 1924 att belönas med Regeringens medalj i guld av femte storleken, Illis quorum meruere labores.

Bilden på framsidan: Fotot från 2021 är taget av Kim Westberg och är i privat ägo

Från Kungsholmens församlingsbibliotek.
Ett dubbeljubileum.



Läsesalen i Kungsholmens församlingsbibliotek.

Kungsholmen kan som vi veta glädjas öfver att ha både det största och det bäst ordnade församlingsbiblioteket. Detta beror nog på åtskilliga orsaker, dels att församlingen velat öftra rätt stora summor på biblioteket, dels att det sedan 1906 har sin egen ekonomi och står under en särskild styrelse med öfverbibliotekarien dr Dahlgren som ordförande, dels att det sedan tjugofem år tillbaka har en ovanligt nitisk och öfsträvan förste bibliotekarie, fröken Hulda Wahlström.

Fröken Wahlströms namn hänger så nära tillsammans med biblioteket, att man knappast kan tala om det ena utan att nämna det andra. Och den händelsen att båda i år kunna fira jubileum är ett sammanträffande med mening i. Fröken Wahlström fyller den 9 april femtio år, och det är i det allra närmaste ett kvarts sekel sedan hon åtog sig ansvaret och besväret att sköta det lilla anspråklösa bokförråd, som sedan till stor del tack vare henne skulle utvecklas till huvudstadens både största och bäst ordnade församlingsbibliotek.

När man kommer in i det ljusa och luftiga, väl upplysta biblioteket, får man oöfverlåtligt ett intryck af värme och trefnad. Af antalet besökare att döma träfs man verkligen också: de femtio platserna i läsesalen äro så godt som alla upptagna. Den nya lokalen vid Agnegatan, där biblioteket flyttade in hösten 1907, har visat sig fylla de anspråk man ställde på rymlighet och bekvämlighet. Biblioteket har sin egen uppgång från gatan, hvilket ger en viss illusion af att det bor i eget hus, och genast man kommit upp för trappan får man en öfverblick af de olika salarna. Till vänster det största rummet, expeditionsrummet, och rakt fram läsesalen med ett mindre, angränsande rum. Innanför expeditionsrummet ligger ett litet rum där det ursprungligen var meningen att bibliotekarien skulle vara allenshärskande men dit hyllorna för utlåningböcker så småningom vandra in, allteftersom bokförrådet växer.

Och där inne sitter fröken Wahlström midt i sitt arbete, energisk och rapp, redo att svara på alla möjliga frågor. Med den klarhet och det goda humör som äro utmärkande för henne ger hon en massa upplysningar om sitt kära bibliotek och dess tillväxthistoria, förklarar det Brownska systemet för utlåningen, som underlättar uppgörandet af statistik och gör det möjligt att flera personer expediera böckerna samtidigt. I en låg korg ligga en massa kort insteckna i kuvert, hvarje kort motsvarande en utlånad bok. När boken lämnas tillbaka, läggs kortet in i den. De kort som ligga framtome sorteras dagligen, och antalet lån inom de olika facken skrifs in genast i boken. Statistiken är klar, och den upplyser om åtskilligt: först och främst att de manliga läntagarna äro nästan dubbelt så många som de kvinnliga, därefter att de kvinnliga i högre grad än de manliga tränga efter romanläsning, medan däremot det historiska intresset är lika stort på båda håll. Någon utpräglad bhåg för sociala studier kan inte konstateras hos männen, och hos kvinnorna tycks den nästan alldeles lysa med sin frånvaro. Men Kungsholmens folkbibliotek har en siffra att vara särskildt stolt öfver — utlåningen af facklitteratur är ovanligt stor, år 1908 steg den till 23 procent af samtliga boklån.

Vi fortsätta vår vandring i det stora läsesrummet, där det är lyst och fridfullt och det unga Kungsholmen sitter böjdt öfver böcker med roliga gubbar i.

— Hur gamla måste de vara för att komma in? frågar jag.

— Fylla fjorton eller att de gå i folkskolans sista kurs. Men fröken Wahlströms tonfall skvallrar om att hon inte är alldeles obeveklig i fråga om åldersgränsen, i fall det finns godt om plats.

Just nu komma tre små gynnare in. Es blå sjömanskrage breder ut sig öfver dens enes axlar.

— Hur gammal är du? frågar bibliotekarien.

— Tretton år.

— Hvad skall du läsa då?

— Skämttidningar.

— Jaja. Ja, adjö med dig då. Du får vänta än så länge med det.

Bibliotekarien focker ut trion, inte för att den inte har åldern inne utan synbarligen därför att hon inte vill uppmuntra småpojkar att läsa Karbasen. Det skulle nog låtit annorlunda, om deras längtan stött efter Skinnstrumpa eller Robinson eller Djungelboken...

Medan fröken Wahlström visar ett trefligt, stadigt hand af tjock lärft, som böckerna bindas i, frågar jag hvad man egentligen läser mest och hvem som väljer böckerna.

— Jo, det är lustigt så bra de gamla böckerna gå. Arbetarhustrur till exempel tycka mest om de tjocka böckerna af Emelie Flygare-Carlén, Marie Sophie Schwartz och Blanche. Karolinerna bör bland de nya böckerna till dem som gå bäst, och af Selma Lagerlöf är det Gösta Berling som oftast slits ut. Af de svenska namnen är det annars Strindberg som man helst vill läsa.

— Ha ni alla Strindbergs böcker? Och andra moderna svenska?

— Med få undantag. Ingen trängbrustad stränghet bestämmer bokvalet. Se här...

Bibliotekarien visar mig en tjock bok



Bibliotekarien fröken Hulda Wahlström.

Utdrag ur Svenska Dagbladet 1910-04-09

Styrelsen för Brf Blåbäret i Stockholm får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetsåret 2023 är Brf Blåbärets tjugotredje hela verksamhetsår. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt lokaler med nyttjanderätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023. Brf Blåbäret har haft tio protokollförda styrelsemöten under året. Samtliga funktionärer är valda på ett verksamhetsår. En extra föreningsstämma hölls 11 januari 2024 för att stadfästa stadgeändringar från den ordinarie föreningsstämman samt fyllnadsval av ledamöter och ny valberedning.

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Franzén
Fredrik Gutenbrant
Åke Theblin
Susanne Thullberg
Kim Westberg

Styrelsesuppleant

Linn Sidén

Ordinarie revisor

Maria Bengtsson, auktoriserad revisor, Finnhammars
Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Ulrika Francke

Valberedning

Mikael Francke, sammankallande (till 2023-08-01)
Thomas Dahlstedt

Det är med stor sorg styrelsen meddelar att under verksamhetsåret har Mikael Francke avlidit. Även Fredrik Gutenbrant och Thomas Dahlstedt har lämnat styrelsen under året. Styrelsen vill uttrycka sin tacksamhet för deras insatser i föreningen.

Vid verksamhetsåret ingång var Thomas Dahlstedt ordförande och var så fram till det ordinarie årsmötet. På det konstituerande styrelsemötet utsågs Fredrik Gutenbrant till ordförande och var det till sin avgång

på egen begäran den 25 oktober. Därefter utsågs Åke Theblin till ordförande.

Valberedningen gavs i uppdrag att föreslå ytterligare ledamöter till den extra föreningsstämman den 11 januari 2024. Då valdes Ulrika Francke (nyval), Lars Franzén (omval), Joakim Löves (nyval), Linn Sidén (nyval), Åke Theblin (omval), Susanne Thullberg (omval) och Kim Westberg (omval), till ledamöter. Lars Gustafsson (nyval), och Ramzi Jelassi (nyval) valdes till valberedning och Johan Bengtsson (nyval) till revisorssuppleant.

Fastigheten

Fastighetsbeteckningen är Åkermannen 32 med byggår 1904. Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten den 1 juli 2000. Dess byggnad består av 25 lägenheter med en total bostadsyta om ca 2 910 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaden är en hörnfastighet och har två portar till bostäderna, Norra Agnegatan 40, postnr 11229 och Fleminggatan 27, postnr 11226. Det finns även tre lokaler med en total yta om ca 613 kvm. Den totala ytan är ca 3 523 kvm. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, s.k. äkta förening.

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta med fastighetsplanen för underhållet de kommande åren. Planen uppdateras fortlöpande och de olika åtgärderna rangordnas enligt en prioritetslista. Det är styrelsens ambition att detta ska ge stabilitet och minska risken för oväntade kostnadsökningar samt öka möjligheterna att sprida ut nödvändigt underhåll av fastigheten över tid på ett effektivt sätt, både ekonomiskt och planeringsmässigt.

Bostäder och lokaler

Lägenheten 611, belägen på Norra Agnegatan har överlåtit under året. Vi hälsar den nya medlemmen välkommen. Föreningen har nu 38 medlemmar.

Under året har planlagt underhåll utförts. Styrelsen följer den fastlagda underhållsplanen som innefattar alla större och även mindre åtgärder under de kommande ca 20 åren. Styrelsen har inga större åtgärder i planen under de närmaste åren. Mindre målningsarbeten av främst förbättringskaraktär har utförts i trapphusen. Lagstadgad kontroll av fastighetens brandskydd (sk SBA) har utförts. Åtgärder med anledning av denna kommer att utföras i början av 2024.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av Kim Westberg. Fastighetskötseln har skötts av Åkerlunds AB. Fastighetsförvaltningen sköts i egen regi av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Nivån på de samlade medlemsavgifterna har varit oförändrade under 2023. Styrelsen arbetar aktivt för att motverka kostnadsökningar. Kostnader associerade med bostadsrättsföreningar ökar i de flesta fall snabbare än övriga kostnader i samhället. Detta innebär att kostnaderna kontinuerligt ses över.

Under året har föreningens tomträttsavgäld enligt tomträttsavtal med Stockholms Stad omprövats. Det nya avtalet börjar gälla 2025-01-01. Avtalet löper på tio år och under den inledande femårsperioden höjs bostädernas del av avgälden stegvis till 869 400 kronor. Med detta avtal införs också en separat avgäldsdel för lokalerna på 206 600 kronor per år på lokalerna. Detta delbelopp kommer i sin helhet att fördelas ut på våra lokalhyresgäster. Tidigare har lokalernas andel beräknats utifrån deras andel av totalytan. Den totala avgälden blir alltså 1 076 000 kr per år när den stegvisa höjningen är införd fullt ut. Se även Not 3. Fastigheten eller tomträtten har inte del i någon samfällighet.

Höjningstrappa tomträttsavgäld

<u>År</u>	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Totalt</u>
(2024	<i>ingen uppdelning</i>		452 400 kr)
2025	558 200 kr	206 600 kr	764 800 kr
2026	636 000 kr	206 600 kr	842 600 kr
2027	713 800 kr	206 600 kr	920 400 kr
2028	791 600 kr	206 600 kr	998 200 kr
2029-	869 400 kr	206 600 kr	1 076 000 kr

Ökningen av tomträttsavgälden och de allmänna kostnadsökningarna på främst värme, vatten och VA medför att föreningen kommer att behöva höja årsavgifterna. Styrelsen arbetar med att beräkna erforderlig avgiftsökning.

Under året har föreningen uppvisat ett negativt resultat som till stor del orsakats av amorteringar samt ökade driftskostnader. För att parera dessa har styrelsen tillfälligt upphört med amorteringarna samt inlett revidering av årsavgifterna.

Under pandemiåren 2020 och 2021 har vissa av föreningens hyresgästers verksamheter påverkats och styrelsen har under dessa år beviljat vissa anstånd och begränsade hyresrabatter. Under verksamhetsåret 2023 har inga ytterligare anstånd

eller rabatter getts. Lämnade och ej återbetalda anstånd uppgår vid årets slut till ca 95 tkr. Dessa är bokförda som obetalda hyror. Styrelsen räknar med att dessa ska återbetalas under 2024.

Föreningen gick redan 2014 över till avskrivning enligt modellen K3. Komponentindelningen av föreningens avskrivningar och avskrivningen av tomträtten har gjorts i samråd med revisorn. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Övrigt

Föreningen tillhandahåller bredband och TV via OwnIT där föreningen levererar 100Mbit till varje lägenhet men högre hastighet eller övriga tjänster kan separat tecknas av medlemmen själv. Föreningen stödjer traditionellt Stadsmissionens Nattjour i deras viktiga arbete för att hjälpa hemlösa i Stockholm.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 11 januari 2024 som fattade beslut om att anta de reviderade stadgarna och valde också in ytterligare ledamöter, se ovan under rubriken *Styrelsen och övriga funktionärer*.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad förlust	-3 067 948
årets förlust	-376 420
	-3 444 368

disponeras sålunda:

avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	150 000
i ny räkning överföra	-3 594 368
	-3 444 368

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter och tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Not 1 2023-12-31 2022-12-31

Rörelsens intäkter

Avgälder från medlemmar	1 301 801	1 301 804
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	1 293 636	1 350 442
	2 595 437	2 652 246

Rörelsens kostnader (Se även diagram nedan)

Reparation och underhåll	-201 804	-204 842
Fjärrvärme	-542 110	-476 334
Tomträttsavgäld	-452 400	-452 400
Fastighetsskatt	-173 725	-171 975
Vatten, avlopp och sophämtning	-181 555	-95 282
Övriga driftskostnader	-363 530	-322 055
Personalkostnader	2 -70 967	-65 876
Övriga kostnader	-76 984	-91 628
Avskrivningar	-557 586	-575 586
	-2 620 662	-2 455 978
Rörelseresultat	3 -25 224	196 268

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 385	348
Räntekostnader och liknande resultatposter	-383 581	-371 914
	-351 196	-371 566
Resultat efter finansiella poster	-376 420	-175 298

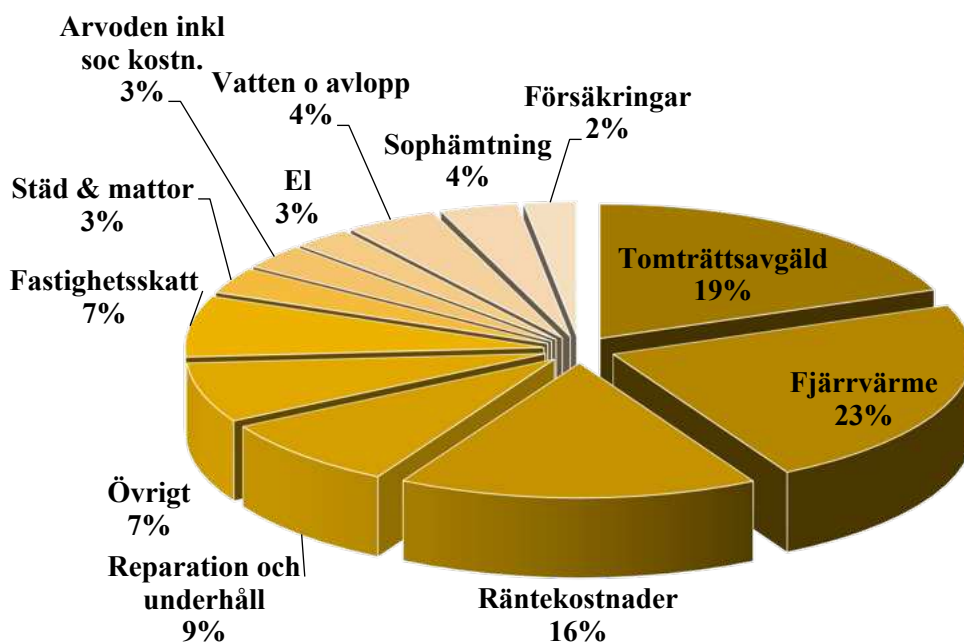
Resultat före skatt

-376 420 -175 298

Årets resultat

-376 420 -175 298

Kostnader 2023



BALANSRÄKNING	Not	<u>2023</u>	<u>2022</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	4	53 992 110	54 549 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		705 526	732 099
Övriga fordringar		513 689	316 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	185 036	179 232
		1 404 251	1 228 310
<i>Kassa och bank</i>		1 772 447	1 815 253
Summa omsättningstillgångar		3 176 698	3 043 563
SUMMA TILLGÅNGAR		57 168 808	57 593 259
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 701 939	32 701 939
Upplåtelseavgifter		15 465 340	15 465 340
Fond för yttre underhåll	6	1 856 584	1 706 584
		50 023 863	49 873 863
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 377 948	-3 052 649
Dispositionsfond		160 000	160 000
Årets resultat		-376 420	-175 298
		-3 594 368	-3 067 948
Summa eget kapital	7	46 429 495	46 805 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 035 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 975	30 131
Aktuella skatteskulder		345 700	324 450
Övr skulder, inkl kortfristiga skulder till kreditinst.		6 458 308	132 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		830 330	800 401
Summa kortfristiga skulder		7 704 313	1 287 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 168 808	57 593 259

KASSAFLÖDESANALYS

2023

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-25 224
Justeringar som ej ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	557 586
Erhållen ränta	32 385
Erlagd ränta	-383 581
	181 166

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-175 941
Förändring av rörelseskulder	101 969
	107 194

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Amorteringar	-150 000
	-150 000

Årets kassaflöde

-42 806

Likvida medel (kassa och bank) vid årets början 1 815 253

Årets kassaflöde -42 806

Likvida medel vid årets slut **1 772 447**

NYCKELTAL

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Bokf. värde på fastigheten(kr/kvmBOA)	19 368 kr	19 156 kr	18 943 kr	18 746 kr	18 554 kr
Skuld (kr/kvm totalarea)	2 711 kr	2 697 kr	2 697 kr	2 697 kr	2 654 kr
Skuld (kr/kvm BOA)	3 282 kr	3 265 kr	3 265 kr	3 265 kr	3 213 kr
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96%	3,91%	3,89%	3,91%	4,10%
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,94%	17,04%	17,23%	17,42%	17,32%
Soliditet (%)	81,65%	81,55%	81,32%	81,27%	81,21%
Årsavgifternas andel av intäkterna (%)	51,11%	52,05%	49,80%	49,08%	50,16%
Sparande (kr/kvm totalarea)	94 kr	104 kr	43 kr	142 kr	80 kr
Räntekänslighet	7,32	7,30	7,30	7,30	7,18
Energikostnad (kr/kvm totalarea)	163 kr	144 kr	174 kr	168 kr	200 kr
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm BOA)	448 kr	447 kr	447 kr	447 kr	447 kr

Fastighetens belåningsgrad: Fastighetens bokförda värde delat med lånen. Dvs inte fastighetens marknadsvärde.

Sparande: Årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll delat med totalarean. Oplanerat underhåll inkluderas inte.

Räntekänslighet: Avgälder inklusive obligatoriska avgifter delat med lånen. Hyresintäkter inkluderas inte.

Energikostnad: Här ingår föreningens kostnader för el och fjärrvärme men inte de enskilda medlemmarnas elförbrukning.

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning för föreningens byggnad. Detta innebär att utgifter för beloppsmässigt väsentliga underhållsarbeten aktiveras, dvs. ökar byggnadens redovisade värde. Utgifter för reparationer och smärre underhåll redovisas som kostnader.

Komponentavskrivning innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatföres eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Tomträtt är en nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid. Uppsägning kan endast ske vid specifika tillfällen (första gången tidigast 60 år efter upplåtelsen, därefter vart 40:e år). Uppsägning kan endast ske om det är av vikt för ägaren att marken används för annat ändamål. Det finns inte något som tyder på att nyttjanderätten sägs upp under tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Fastigheten är belägen i Stockholms innerstad med mycket stort behov av bostäder varför det bedöms ytterst osannolikt att uppsägning sker. Historiskt sett har det dessutom ytterst sällan skett uppsägningar av tomträtt. Därför finner styrelsen det rimligt att skriva av tomträten på samma period som husets grundstomme. Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Samtliga avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadsstomme och tomträtt	200 år
Tak, elcentral, elkablar, rör, källargolv, tvättstuga	40-50 år
Maskiner i tvättstuga, måleri, styr och övervakning	10-15 år

Skatter

Eftersom föreningens verksamhet till minst 60 % består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i föreningens byggnad beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (sk äkta bostadsrättsförening). Föreningen tillämpar frivillig beskattning vid uthyrning av lokaler.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på fastighetstaxeringen för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Upplåtelseavgifter

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar den nya medlemmen ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det av styrelsen fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet eget kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten samt försäljningskostnader (företrädesvis mäklararvode).

De renoverings- och/eller byggkostnader som minskar redovisade upplåtelseavgifter avser endast kostnader nedlagda på sådana tillgångar som efter upplåtelsen övergår till att bli de nya bostadsrättsägarnas ansvar, dvs de tillgångar som omfattas av medlemmarnas inre underhållsansvar.

Not 2 Anställda och personalkostnader

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Löner och andra ersättningar	2023	2022
Styrelsearvode	54 000	54 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 967	11 876
	70 967	65 876

Not 3 Leasingavtal

Föreningen som leasegivare

Hysesintäkterna från föreningens tre lokaler förfaller till betalning enligt nedan, utifrån gällande avtal. Alla lokalavtal har omförhandlats till treårs-avtal fr o m 2023-01-01. Indexjusteringen följer KPI oktober men har satts till 2% där KPI inte är känd.

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</u>		
Förfaller till betalning inom ett år	1 319 509	1 148 554
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 372 817	2 336 875
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-

Föreningen som leasetagare

Föreningen har ett tomträttsavtal med Stockholm stad. Nuvarande avgäldsperiod tar slut den 31 dec 2024, ny period är avtalad och påbörjas 2025-01-01. Den gäller i tio år och till 2034-12-31 ska följande avgälder erläggas.

<u>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</u>		
Förfaller till betalning inom ett år	452 400	452 400
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	3 526 000	452 400
Förfaller till betalning senare än fem år	6 456 000	0
Under perioden kostnadsförd leasingavgift	452 400	452 400

Not 4 Byggnader och tomträtt

Fastighetsbeteckning : <i>Åkermannen 32</i>	2023	2022
Anskaffningsvärden	63 635 786	63 635 786
Ingående avskrivningar	-9 086 090	-8 510 504
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-557 586	-575 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 643 676	-9 086 090
Utgående redovisat värde	53 992 110	54 549 696
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	101 400 000	101 400 000
	151 400 000	151 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	59 449	54 872
Övriga poster	125 587	124 360
	185 036	179 232

Not 6 Fond för yttre underhåll

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	150 000	150 000

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond f. yttre underh	Ack. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 701 939	15 465 340	1 706 584	-2 892 649	-175 298
Disp. av föreg. års resultat			0	-175 298	175 298
Årets förändring			150 000	-150 000	-376 420
Belopp vid årets utgång	32 701 939	15 465 340	1 856 584	-3 217 948	-376 420

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Långfristiga lån i Svenska Handelsbanken AB		
3 035 000 kr, 3,98%, 4 år löptid t.o.m. 2026-10-30	3 035 000	9 500 000
Kortfristiga lån i Svenska Handelsbanken AB		
3 180 000 kr, 4,96% (per 2023-12-31), 3 mån löptid	3 180 000	
3 135 000 kr, 3,84%, 2 år löptid t.o.m. 2024-10-30	3 135 000	
	9 350 000	9 500 000
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar (uttagna pantbrev)	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Styrelsens underskrifter

Åke Theblin, ordförande

Ulrika Francke

Lars Franzén

Joakim Löves

Linn Sidén

Susanne Thullberg

Kim Westberg







Min revisionsberättelse har avgivits enligt bilaga

Maria Bengtsson, Finnhammars Revisionsbyrå
Auktoriserad 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."

<p>Åke Theblin Ordförande Serienummer: 19610609xxxx IP: 217.213.xxx.xxx 2024-03-27 10:20:54 UTC</p> 	<p>LARS FRANZÉN Styrelseledamot Serienummer: 19600611xxxx IP: 83.187.xxx.xxx 2024-03-27 13:04:13 UTC</p> 
<p>ULRIKA FRANCKE Styrelseledamot Serienummer: 19560510xxxx IP: 78.82.xxx.xxx 2024-03-27 13:12:19 UTC</p> 	<p>Joakim Georg Löves Styrelseledamot Serienummer: 19850510xxxx IP: 172.225.xxx.xxx 2024-03-27 13:34:05 UTC</p> 
<p>Sara Linn Helene Sidén Styrelseledamot Serienummer: 19691103xxxx IP: 158.105.xxx.xxx 2024-03-27 13:57:23 UTC</p> 	<p>Kim Westberg Styrelseledamot Serienummer: 19720717xxxx IP: 104.28.xxx.xxx 2024-03-27 17:47:27 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: J060T-SC2CG-NM68J-NWEIT-LCJW5-3224T

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

Susanne Thullberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19650819xxxx

IP: 78.41.xxx.xxx

2024-03-28 17:15:39 UTC



MARIA EVA BENGTTSSON

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-03-28 17:32:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Blåbäret i Stockholm**
Org.nr. 769600-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåbäret i Stockholm för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 år 2022 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 februari 2023 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. Risker 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 Blåbäret i Stockholm för år 2023-01-01— 2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Upplands Väsby

Maria Bengtsson
Auktoriserad 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."

MARIA EVA BENGTTSSON

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-03-28 17:32:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**