



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Bostadsrättsföreningen Block



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Block, org.nr. 769634-7470, med säte i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen, som registrerades hos Bolagsverket 2017-05-10, äger fastigheten Uppsala Kvarngärdet 56:12 som är belägen på Orgelgatan 7-17 på Kapellgärdet i Uppsala. På fastigheten är ett flerbostadshus med 158 st bostadsrättslägenheter uppfört och marken innehas med äganderätt. Föreningen har förutom bostadsrättslägenheterna tre gemensamma takterrasser med utekök och ett eget spa med utsikt över Uppsala city.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 56:12	2017-05-10	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 765
Totalt 158 objekt		9 765

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 80 st 2 rok, 23 st 3 rok, 38 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Charlotta Blom	Ordförande
Joakim Grape	Ledamot
Erik Hedman	Ledamot
Simon Karlsson	Ledamot
Lorin Akay	Suppleant
Oscar Wenngren	Suppleant
Tim Nordh	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotta Blom, Erik Hedman och samtliga suppleanter.

Styrelsen har hållit 16 protokollförda styrelsemöten, samt ett antal arbetsmöten

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening

Revisorerna har varit Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB, vald av stämman 2023.

Valberedningen har bestått av David Blom och David Valberg.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 18 december 2023 och hade 20 röstberättigade medlemmar närvarande.

Föreningen höll även två extra stämmor under året. Vid extrastämman den 2 mars 2023 deltog 12 röstberättigade medlemmar, och då behandlades antagandet av nya stadgar. Vid extra stämman den 25 maj deltog 18 röstberättigade medlemmar, och borttagandet av SPA-badet beslutades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 535 098 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -29 016 907 kr. Underskottet beror på att föreningen är nybildad och därför har höga avskrivningar.

Kassaflöde

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll, räntekostnader samt amortering av lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret vilket bl.a. beror på en extraamortering om 1,5 miljoner som gjordes i mars 2024.

Banklån

Föreningen har tre banklån som vardera uppgår till ca 45,5 mkr. De förfaller den 31/3-2025, 31/3 2026 samt den 31/3 -2027.

Avgiftshöjning

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-07-01 med 15%.

En höjning med årsavgiften på 10 % per 2024-07-01 är registrerad.

Information till medlemmar

Information till medlemmarna sker primärt via e-post. Styrelsen har under räkenskapsåret skickat ut fem nyhetsbrev och fyra kortare informationsutskick. Dessa är styrelsens medel att hålla medlemmarna uppdaterade om vad som händer i föreningen. Målet är också att delar av nyhetsbreven ska finnas tillgängliga på aktivitetstavlorna.

Garanti

Garantitiden för entreprenaden är 5 år (2020-11-27 - 2025-06-15 för trapphus A & B, 2020-11-17 - 2025-10-15 för trapphus C,D, E & F). Inom två år görs dock en garantibesiktning. Den utfördes hösten 2022.

Underhållsplan

Föreningen är nybildad och har ännu inte påbörjat arbetet med en underhållsplan.

Nya stadgar

Till följd av bland annat lagändringar beslutade styrelsen att se över stadgarna i sin helhet. Till hjälp togs en jurist på HSB och stadgarna anpassades till HSBs normalstadgar. På årsstämman den 18 december beslutade föreningsstämman i en första läsning om att ändra föreningens stadgar. På extra stämma den 2 mars beslutade stämman enhälligt i en andra läsning att godkänna stadgarna. De trädde i kraft den 29 april 2024 i samband med registrering hos Bolagsverket.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Hösten 2023, tre år efter föreningens bildande, genomfördes en obligatorisk OVK. Denna inspektion var omfattande och noggrann, och syftade till att säkerställa att vårt ventilationssystem uppfyller de senaste säkerhetsstandarderna. Inspektionen utfördes av Åke Huss AB och resultatet blev godkänt.

Borttagande av SPA-bad

Vid den extra stämman den 25 maj beslutades enhälligt om att ta bort SPA-badet. Anledningen till att styrelsen kallade till detta möte var att badet klassas som anmälningspliktigt, vilket innebär en hög grad av egenkontroll med krav på dokumenterade rutiner.

Innan kallelsen till den extra stämman skickades ut, hölls ett medlemsmöte där badet diskuterades. För att ge medlemmarna möjlighet att sätta sig in i frågan, hade också en skrivelse om krav och förpliktelser vid anmälningspliktig badverksamhet skickats ut, författad av två styrelsemedlemmar.

Individuell mätning av varmvatten och el

Under föregående räkenskapsår tecknades ett avtal med Home Solution för installation av mätare för el, varmvatten samt fukt- och temperatursensorer. Installationen av varmvattenmätarna och fukt- och temperatursensorerna slutfördes under våren 2024. Styrelsen har skickat ut information om en app som kan laddas ner för att följa bland annat värmen i lägenheterna och varmvattenförbrukningen. Debiteringen påbörjades i augusti 2024.

Innan elmätarna kan installeras måste tillstånd erhållas från Vattenfall.

Avtalsarbete

Nedan framgår ett antal viktiga avtal som föreningen har med sina leverantörer:

Företag - Tjänst	Avtalsstart
Spolsnabben - <i>Slamsugning pumpgropar</i>	2024-08
Home Solutions - <i>IMD, kvartalsvis avläsning</i>	2024-06
SVSG - <i>Viltvårdare (duvor)</i>	2024-05
HSB - <i>Förvaltartjänst ("Vice värd")</i>	2022-08
HSB - <i>Fastighetsförvaltning</i>	2022-03
HSB - <i>Ekonomisk förvaltning</i>	2022-02
Bahnhof - <i>Internet och IP-telefoni</i>	2022-08
Sinnesfrid Städservice - <i>Trappstäd</i>	2022-06
IMA Pumpservice - <i>Service pumpar</i>	2022-04
Certego - <i>Service dörrautomatiker</i>	2022-03
Certego - <i>Nyckelhantering</i>	2022-03

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

12 st överlåtelser har skett under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	76	183	105	48	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 755	13 930	13 958	13 986	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 755	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	20	24	36	0
Energikostnad, kr/kvm	212	202	182	141	0
Årsavgifter, kr/kvm	808	702	562	384	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	726	575	384	0
Nettoomsättning, tkr	8 096	7 089	5 612	3 745	18
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 535	-4 346	-11 386	-7 801	1
Soliditet, %	76	76	76	77	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	479 910 000	0	0	479 910 000
S:a bundet eget kapital, kr	479 910 000	0	0	479 910 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 136 015	-4 345 794	0	-23 481 809
Årets resultat, kr	-4 345 794	4 345 794	-5 535 098	-5 535 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-23 481 809	0	-5 535 098	-29 016 907
S:a eget kapital, kr	456 428 191	0	-5 535 098	450 893 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-23 481 809
Årets resultat, kr	-5 535 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-29 016 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-403 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-29 419 907

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 096 077	7 088 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	106 724
Summa Rörelseintäkter		8 096 077	7 195 359

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 116 214	-3 654 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 744	-146 385
Personalkostnader	Not 6	-225 911	-206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 273 842	-6 235 958
Summa Rörelsekostnader		-10 798 711	-10 243 409

Rörelseresultat

-2 702 634 **-3 048 051**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 582	4 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 898 046	-1 301 885
Summa Finansiella poster		-2 832 464	-1 297 744

Resultat efter finansiella poster

-5 535 098 **-4 345 794**

Resultat före skatt

-5 535 098 **-4 345 794**

Årets resultat

-5 535 098 **-4 345 794**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	583 811 457	589 706 464
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	70 761	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		583 882 218	589 706 464
Summa Anläggningstillgångar		583 882 218	589 706 464

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	19 482	42 327
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 108 479	6 445 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	359 049	278 172
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 487 010	6 765 508

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 260 376	2 227 412
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 260 376	2 227 412

Summa Omsättningstillgångar

8 747 386 **8 992 920**

Summa Tillgångar

592 629 604 **598 699 384**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	479 910 000	479 910 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	479 910 000	479 910 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 481 809	-19 136 015
Årets resultat	-5 535 098	-4 345 794
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-29 016 907	-23 481 809

Summa Eget kapital

450 893 093 **456 428 191**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	90 366 310	90 502 020
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		90 366 310	90 502 020

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 956 075	45 524 430
Leverantörsskulder	Not 17	379 429	146 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	140 140	147 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 894 557	5 950 802
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		51 370 201	51 769 173

Summa Skulder

141 736 511 **142 271 193**

Summa Eget kapital och skulder

592 629 604 **598 699 384**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -2 702 634 -3 048 051

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 273 842 6 235 958

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***6 273 842 6 235 958**

Erhållen ränta 65 582 4 141

Erlagd ränta -2 898 046 -1 301 885

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**738 744 1 890 163***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 64 723 -115 766

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 169 382 -1 612 113

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***1 234 105 -1 727 879****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 972 849 162 284****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -449 596 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-449 596 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 704 065 -273 420

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 704 065 -273 420****Årets kassaflöde****-180 812 -111 136****Likvida medel vid årets början 5 688 965 5 800 101****Likvida medel vid årets slut 5 508 153 5 688 965**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och en underhållsplan är ännu ej upprättad.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen har värdeår 2020 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2035.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 888 199	6 857 665
	Övriga intäkter (andrahandsuthyrning)	207 878	230 970
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 096 077	7 088 635
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 096 077	7 088 635
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	0	106 724
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	106 724
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-886 906	-700 984
	Sandsopning	-3 750	0
	Reparationer	-282 876	-195 412
	Planerat underhåll	0	0
	El	-364 174	-502 874
	Uppvärmning	-1 171 890	-966 562
	Vatten	-538 618	-503 060
	Sophämtning	-242 107	-220 235
	Fastighetsförsäkring	-88 040	-77 305
	Kabel-TV och bredband	-22 098	-15 180
	Förvaltningsavtalskostnader	-409 497	-366 609
	Övriga driftkostnader	-106 259	-105 859
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 116 214	-3 654 080
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 074
	Administrationskostnader	-82 151	-8 860
	Extern revision	-22 500	-15 000
	Konsultkostnader	0	-57 225
	Medlemsavgifter	-9 300	-9 300
	Föreningsverksamhet	-14 355	-20 875
	Övriga förvaltningskostnader	-54 438	-32 052
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 744	-146 385

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-157 500
	Sociala avgifter	-54 011	-49 486
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-225 911	-206 986
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 273 842	-6 235 958
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 273 842	-6 235 958
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 336	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	59 245	4 141
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 582	4 141
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 896 431	-1 301 295
	Övriga räntekostnader	-1 615	-590
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 898 046	-1 301 885

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	420 959 013	420 959 013
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 660 987	195 660 987
	Årets investeringar - IMD Vatten	378 835	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	616 998 835	616 620 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 913 536	-20 677 578
	Årets avskrivningar	-6 273 842	-6 235 958
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-33 187 378	-26 913 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	583 811 457	589 706 464
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	289 000 000	289 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	403 000 000	403 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	213 000 000	213 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	213 000 000	213 000 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar - IMD EI	70 761	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	70 761	0
Not 12	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	19 482	42 327
	<i>Summa Kundfordringar</i>	19 482	42 327
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Transaktionskonto HSB	3 247 777	3 461 553
	Fordran Gotthem Fastigheter AB	2 860 702	2 983 457
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 108 479	6 445 010

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	78 782	72 283
Upplupna ränteintäkter	28 980	1 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 286	204 513
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 049	278 172

Not 15	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Spärrade medel Swedbank	2 259 360	2 226 412
Bankkonto Danske Bank	1 016	1 000
Summa Kassa och bank	2 260 376	2 227 412

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	3,82%	2027-03-31	45 273 795	91 140
Danske Bank	4,1%	2025-03-31	43 773 795	91 140
Danske Bank	0,97%	2026-03-31	45 274 795	91 140
			134 322 385	273 420

Långfristig del	90 366 310
Nästa års amortering av långfristig skuld	182 280
Lån som ska konverteras inom ett år	43 773 795
Kortfristig del	43 956 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	273 420
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 093 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	379 429	146 176
Summa Leverantörsskulder	379 429	146 176

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	105 575	110 303
Övriga kortfristiga skulder	34 565	37 462
Summa Övriga skulder	140 140	147 766

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	706 031	671 227
	Upplupna räntekostnader	993 560	970
	Övriga upplupna kostnader	5 194 966	5 278 604
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 894 557	5 950 802

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Charlotta Blom
Joakim Grape
Erik Hedman
Simon Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Block, org.nr. 769634-7470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Block för räkenskapsåret 2023-2024.

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 30 juni 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Block för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-14 kl. 08:13:12



JOAKIM GRAPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-13 kl. 08:44:45



SIMON KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-15 kl. 16:12:46



ERIK HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-12 kl. 18:32:40



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-24 kl. 14:07:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-24 kl. 14:07:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.