



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Bostadsrättsföreningen Block



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Block, org.nr. 769634-7470, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-26 och den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen är intygsgiven 2020-02-05.

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
12-3073-1 Kvarngärdet 56:12	2017-05-10	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9765
Totalt 158 objekt		9765

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Blom	Ordförande	2022-02-07	
Joakim Grape	Ledamot	2022-02-07	
Lorin Akay	Ledamot	2022-10-19	
Mats Blomstrand	Ledamot	2022-10-19	2023-01-09
Erik Hedman	Suppleant	2022-10-19	
Joel Nordgren	Suppleant	2022-10-19	
Simon Karlsson	Suppleant	2022-10-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lorin Akay, Joakim Grape och samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, vald av stämman 2022.

Valberedning: Ingen valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma och det arbetet har därför hanterats av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 oktober 2022. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 345 794 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 23 481 809 kr. Underskottet beror på att föreningen är nybildad och därför har höga avskrivningar. En justering av byggnadens komponentplan har gjorts i årets bokslut, där avskrivningstiderna har justerats för att spegla föreningens verklighet på ett mer ändamålsenligt sätt.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Banklån

Föreningen har tre banklån som vardera uppgår till ca 45,5 mkr. De förfaller den 31/3-2024, 31/3 2026 samt den 31/3 -2027.

Avgiftshöjning

En förändring med årsavgiften på + 15 % per 2023-07-01 är registrerad. Årsavgiften har under räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 återställts till nivån i den ursprungliga ekonomiska planen, vilket innebar en höjning med 24,9 %. Det skedde per 2022-07-01.

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 under hösten 2022.

Underhållsplan

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

Avtalsarbete

Styrelsen har lagt mycket arbete under året på att inhämta offerter för individuell mätning och debitering (IMD) på el i enlighet med beslut på årsstämma. Styrelsen har inhämtat offerter från tre olika leverantörer där avtalsvillkor, teknisk lösning och pris på installation och kvartalsvis avläsning jämförts. Till slut valdes Home Solutions som är en känd samarbetspartner till HSB. Förutom IMD på el valde styrelsen också att ta in offerter för IMD på värme och vatten i enlighet med de utskick som gjorts under året och ingick även ett avtal för varmvatten, också det med Home Solutions. Installationen kommer att påbörjas snarast, men debitering kommer inte att börja förrän under 2024.

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

<i>Företag</i>	<i>Tjänst</i>	<i>Avtalsstart</i>
Home Solutions	IMD, kvartalsvis avläsning	2023-
HSB Boservice	Ekonomisk förvaltning	2022-02
HSB Boservice	Fastighetskötsel	2022-03
HSB	Förvaltartjänst ("Vice värd")	2022-08
IMA Pumpservice	Service pumpar	2022-04
Certego	Service dörrautomatiker	2022-03
Certego	Nyckelhantering	2022-03
Sinnesfrid	Städservice Trappstäd	2022-06
Bahnhof	Internet och IP-telefoni	2022-08

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 702 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 31 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	183	105	48	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 930	13 958	13 986	0	0
Räntekänslighet, %	20	24	36	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	182	141	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	380	337	325	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	702	562	384	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	726	575	384	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 089	5 612	3 745	18	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 346	-11 386	-7 801	1	0
Soliditet, %	76	76	77	10	0

Eftersom föreningen är ny så går det inte att jämföra nyckeltalen mellan åren. Räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 är första året föreningen har varit upplåten i sin helhet.

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsförändringar och andra behov.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	479 910 000	0	0	479 910 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	479 910 000	0	0	479 910 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 750 398	0	0	-19 136 015
Årets resultat, kr	-11 385 616	0	0	-4 345 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 136 014	0	0	-23 481 809
S:a eget kapital, kr	460 773 986	0	0	456 428 191

*Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan, vilket är anledningen till att ingen reservation till underhållsfonden har gjorts.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan, vilket är anledningen till att ingen reservation till underhållsfond har gjorts.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 136 015
Årets resultat, kr	-4 345 794
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 481 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-23 481 809

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 088 635	5 611 511
Övriga rörelseintäkter	3	106 724	0
Summa rörelseintäkter		7 195 359	5 611 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 715 856	-3 289 616
Övriga externa kostnader	5	-84 609	-83 565
Personalkostnader och arvoden	6	-206 986	-207 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 235 958	-12 406 546
Summa rörelsekostnader		-10 243 409	-15 987 371
Rörelseresultat		-3 048 050	-10 375 860
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 141	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 301 885	-1 010 856
Summa finansiella poster		-1 297 744	-1 009 756
Resultat efter finansiella poster		-4 345 794	-11 385 616
Resultat före skatt		-4 345 794	-11 385 616
Årets resultat		-4 345 794	-11 385 616

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	589 706 464	595 942 422
Summa materiella anläggningstillgångar		589 706 464	595 942 422
Summa anläggningstillgångar		589 706 464	595 942 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		42 327	56 374
Övriga fordringar	10	6 445 010	6 433 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	278 171	255 082
Summa kortfristiga fordringar		6 765 508	6 745 435
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	2 227 412	2 242 855
Summa kassa och bank		2 227 412	2 242 855
Summa omsättningstillgångar		8 992 920	8 988 290
SUMMA TILLGÅNGAR		598 699 384	604 930 712

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		479 910 000	479 910 000
Summa bundet eget kapital		479 910 000	479 910 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 136 015	-7 750 398
Årets resultat		-4 345 794	-11 385 616
Summa ansamlad förlust		-23 481 809	-19 136 014
Summa eget kapital		456 428 191	460 773 986
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	90 502 020	90 684 300
Summa långfristiga skulder		90 502 020	90 684 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	45 524 430	45 615 570
Leverantörsskulder		146 176	1 814 804
Övriga skulder	14	147 766	22 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 950 801	6 019 104
Summa kortfristiga skulder		51 769 173	53 472 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		598 699 384	604 930 712

Kassaflödesanalys	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-4 345 794	-11 385 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 235 958	12 406 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 890 164	1 020 930
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-115 767	2 021 875
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 612 113	-16 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 284	3 025 946
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-273 420	-273 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-273 420	-273 420
Årets kassaflöde	-111 136	2 752 526
Likvida medel vid årets början	5 800 101	3 047 575
Likvida medel vid årets slut	<u>5 688 965</u>	<u>5 800 101</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala, transaktionskonto hos Swedbank samt spärrade medel hos Swedbank.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Tak	40
Fönster	50
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 45,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningens fastighet har värdeår 2020, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	6 857 665	5 487 638
Överlåtelseavgift	0	8 456
Pantförskrivningsavgift	0	966
Öresavrundning	0	84
Övriga intäkter	230 970	114 367
Summa nettoomsättning	7 088 635	5 611 511

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Erhållna statliga bidrag*	106 724	0
Summa övriga rörelseintäkter	106 724	0

*Avser elstöd

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Fastighetsskötsel	254 997	140 182
Serviceavtal	250 740	78 221
Entreprenadstäd	181 223	163 970
Besiktningskostnader	9 375	8 963
Snörenhållning	0	10 938
Förbrukningsmaterial	899	1 362
Reparationer	199 162	492 252
Elavgifter	502 874	501 571
Uppvärmning	966 562	800 803
Vatten och avlopp	503 060	478 223
Sophämtning	220 235	181 438
Fastighetsförsäkringar	77 305	71 303
Bredband	15 180	13 590
Administrativ förvaltning enligt avtal	152 198	239 603
Vicevärdstjänster enl avtal	214 412	0
Övriga externa tjänster, drift	30 450	23 738
Stämmokostnader	20 425	20 000
Medlems- och föreningsavgifter	9 300	0
Bevakningskostnader	105 859	62 409
Övriga driftskostnader	1 600	1 050
Summa driftkostnader	3 715 856	3 289 616

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	3 074	0
Konsultarvoden	66 535	7 459
Revisionsarvode extern revisor	15 000	76 106
Summa övriga externa kostnader	84 609	83 565

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	157 500	158 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 486	49 644
Summa personalkostnader och arvoden	206 986	207 644

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Avskrivning byggnader*	6 235 958	12 406 546
Summa av- och nedskrivningar	6 235 958	12 406 546

*En justering av byggnadens komponentplan har gjorts, därav de minskade avskrivningarna.

Not 8 Finansiella poster

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 641	1 100
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	88	0
Ränteintäkter från skattekonto	1 412	0
Räntekostnader	-1 301 885	-1 010 856
Summa finansiella poster	-1 297 744	-1 009 756

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	420 959 013	420 959 013
Ingående avskrivning på byggnader	-20 677 578	-8 271 032
Årets avskrivningar, byggnader*	-6 235 958	-12 406 546
Bokförda värden byggnader	394 045 477	400 281 435
Mark	195 660 987	195 660 987
Utgående redovisat värde byggnader och mark	589 706 464	595 942 422
Taxeringsvärde byggnad	289 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde mark	114 000 000	33 000 000

*Komponenternas avskrivningstakt har justerats i årets bokslut och som ett resultat av det har avskrivningarna minskat.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-07-01</u>	<u>2021-07-01</u>
	<u>-2023-06-30</u>	<u>-2022-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 461 553	3 557 246
Skattekonto	106 724	0
Övriga fordringar*	2 876 733	2 876 733
Summa övriga fordringar	6 445 010	6 433 979

* 2 860 000 (1 948 468) kr avser fordran Gotthem Fastigheter AB (ännu ej fakturerade elanslutningsavgifter).

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Kostnader för vatten och avlopp	38 917	34 215
Sophämningskostnader	29 132	26 671
Försäkringspremier	72 283	62 855
Bevakningskostnader	23 813	22 050
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 214	0
Upplupna ränteintäkter	1 375	1 100
Övrigt förutbetalt	109 437	108 191
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	278 171	255 082

Not 12 Kassa och bank

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Bank	1 000	17 855
Spärrade medel Swedbank	2 226 412	2 225 000
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	2 227 412	2 242 855

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	136 026 450	136 299 870
Summa långfristiga skulder	136 026 450	136 299 870
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	213 000 000	213 000 000
Andra ställda säkerheter	2 226 412	2 225 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	215 226 412	215 225 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-06-30
Danske Hypotek AB	3,82	2027-03-31	45 342 150
Danske Hypotek AB	0,97	2024-03-01	45 342 150
Danske Hypotek AB	0,77	2026-03-01	<u>45 342 150</u>
Summa			136 026 450
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-273 420
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-45 251 010</u>
Totalt			90 502 020

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 134 659 350

Not 14 Övriga skulder

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	60 817	0
Arbetsgivaravgift	49 486	0
Övriga kortfristiga skulder	37 463	22 948
Summa övriga skulder	147 766	22 948

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	0	158 000
Arbetsgivaravgifter	0	49 644
Reparationskostnader	5 831	5 781
Arvode revision	8 437	30 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	108 770	65 647
Elavgifter	28 546	39 185
Uppvärmningskostnader	42 020	40 038
Förutbetalda hyror och avgifter	671 227	543 298
Upplupna räntekostnader	970	2 511
Övrigt upplupet*	5 085 000	5 085 000
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	5 950 801	6 019 104

* 2 225 000 (2 225 000) kr avser kostnad för bullerskärm och
2 860 000 (2 860 000) kr avser elanslutningskostnader.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Charlotta Blom
Styrelseordförande

Lorin Akay

Joakim Grape

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Niclas Wärenfeldt
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.

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 2022/2023 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 19:09:06



LORIN AKAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 19:09:54



JOAKIM GRAPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-05 kl. 19:11:31



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 18:42:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 18:42:45



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.