ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Bostadsrättsföreningen Block

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Block, org.nr. 769634-7470, med säte i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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	Förvärvsdatum	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, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

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.

Document ID 092221155557560230193 Signerat TN, RG, JG, EH, CG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Tim Nord	Ordförande	
Randi Graungaard	Ledamot	
Erik Hedman	Ledamot	
Joakim Grape	Ledamot	
Oscar Wenngren	Ledamot	2025-01-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Grape.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Charlotta Blom (sammankallande), Lorin Akay och Sebastian Götbring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 309 408 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 34 729 315 kr.

Kassaflöde

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen, främst p.g.a. ökade räntekostnader.

Avgiftshöjning
Årsavgiftenhöjdes fr.o.m. 2024-07-01 med 10%.
En höjning med årsavgiften på 8% per 2025-07-01 är registrerad.

Individuell mätning och debitering (IMD)

Föreningen har infört individuell mätning och debitering av både el och varmvatten. Syftet är att fördela kostnaderna mer rättvist mellan hushållen och främja en mer medveten energianvändning. Systemet är i drift och debitering sker baserat på varje bostadsrättshavares faktiska förbrukning.

5-årsbesiktning

I enlighet med garantivillkor har den femåriga garantibesiktningen påbörjats. Under året har besiktning påbörjats och återstående delar kommer att hanteras under kommande verksamhetsår. Eventuella fel och brister dokumenteras och åtgärdsplaner upprättas i dialog med entreprenör.

Underhållsplan

Styrelsen har inlett arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan. Planen ska fungera som ett verktyg för att säkerställa

en strukturerad och ekonomiskt hållbar fastighetsförvaltning. Arbetet fortlöper under kommande år. Enligt stadgarna ska avsättning till underhållsfond om underhållsplan saknas ske med 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Marksättningar och kommunal vägomläggning
Efter flera år av ovanligt stora marksättningar i området har tillslut kommunen, under hösten 2024, schaktat om stora delar av Orgelgatan. Under våren 2025 slutförde kommunen vägomläggningen med ny asfalt och nivåanpassning av väg och trottoarer. Det som kvarstår är att åtgärda marksättningar på föreningens mark och detta förväntas åtgärdas under hösten 2025. Styrelsen har följt ärendet noggrant för att säkerställa att föreningens intressen tillvaratas och att återställningsarbetet sker korrekt.

Balkonginglasningar – samarbete och bygglov
Ett samarbete med extern leverantör har inletts för att möjliggöra frivillig inglasning av balkonger. Bygglovsprocessen är påbörjad och ett delvis godkänt bygglov har erhållits. Arbetet fortsätter med målet att möjliggöra en standardiserad lösning för de boende som är intresserade.

Reklamation Spa med bastu
Föreningen har identifierat ett ursprungligt fel i projekteringen av bastun. En reklamation har inlämnats till byggherren och entreprenören, och styrelsen förväntar sig att felet åtgärdas utan kostnad för föreningen under hösten 2025.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	**Åtgärd**
2023-2024	Installation av IMD vatten
2024-2025	Installation av IMD el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	101	76	183	105	48
Skuldsättning, kr/kvm	13 720	13 755	13 930	13 958	13 986
Räntekänslighet, %	15	17	20	24	36
Energikostnad, kr/kvm	229	212	202	182	141
Årsavgifter, kr/kvm	909	808	702	562	384
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	829	726	575	384
Nettoomsättning, tkr	9 128	8 096	7 089	5 612	3 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 309	-5 535	-4 346	-11 386	-7 801
Soliditet, %	76	76	76	76	77

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.
- **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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är nybildad och därför har höga avskrivningar.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	479 910 000	0	0	479 910 000
Underhållsfond, kr	0	0	403 000	403 000
S:a bundet eget kapital, kr	**479 910 000**	**0**	**403 000**	**480 313 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 481 809	-5 535 098	-403 000	-29 419 907
Årets resultat, kr	-5 535 098	5 535 098	-5 309 408	-5 309 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-29 016 907**	**0**	**-5 712 408**	**-34 729 315**
S:a eget kapital, kr	**450 893 093**	**0**	**-5 309 408**	**445 583 685**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 403 000 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	-29 419 907
Årets resultat, kr	-5 309 408
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-34 729 315**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-412 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	**-35 141 315**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 128 309	8 096 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 255	0
Summa Rörelseintäkter		**9 135 564**	**8 096 077**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 225 675	-4 116 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 583	-182 744
Personalkostnader	Not 6	-231 825	-225 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 294 550	-6 273 842
Summa Rörelsekostnader		**-10 940 633**	**-10 798 711**
Rörelseresultat		**-1 805 068**	**-2 702 634**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 348	65 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 526 688	-2 898 046
Summa Finansiella poster		**-3 504 340**	**-2 832 464**
Resultat efter finansiella poster		**-5 309 408**	**-5 535 098**
Resultat före skatt		**-5 309 408**	**-5 535 098**
Årets resultat		**-5 309 408**	**-5 535 098**

BALANSRÄKNING

		2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	577 723 988	583 811 457
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	70 761
Summa Materiella anläggningstillgångar		**577 723 988**	**583 882 218**
Summa Anläggningstillgångar		**577 723 988**	**583 882 218**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	37 735	19 482
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 663 782	6 108 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	286 889	359 049
Summa Kortfristiga fordringar		**5 988 407**	**6 487 010**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 225 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**2 225 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	44 908	2 260 376
Summa Kassa och bank		**44 908**	**2 260 376**
Summa Omsättningstillgångar		**8 258 315**	**8 747 386**
Summa Tillgångar		**585 982 303**	**592 629 604**

BALANSRÄKNING

		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		479 910 000	479 910 000
Fond för yttre underhåll		403 000	0
Summa Bundet eget kapital		**480 313 000**	**479 910 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 419 907	-23 481 809
Årets resultat		-5 309 408	-5 535 098
Summa Ansamlad förlust		**-34 729 315**	**-29 016 907**
Summa Eget kapital		**445 583 685**	**450 893 093**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 069 730	90 366 310
Summa Långfristiga skulder		**45 069 730**	**90 366 310**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		88 910 880	43 956 075
Leverantörsskulder	Not 18	174 686	379 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	153 645	140 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 089 678	6 894 557
Summa Kortfristiga skulder		**95 328 888**	**51 370 201**
Summa Skulder		**140 398 618**	**141 736 511**
Summa Eget kapital och skulder		**585 982 303**	**592 629 604**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 805 068	-2 702 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 294 550	6 273 842
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 294 550**	**6 273 842**
Erhållen ränta	45 997	37 977
Erlagd ränta	-4 512 526	-1 905 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**22 952**	**1 703 729**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-154 318	92 328
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 280	176 793
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-164 597**	**269 120**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-141 646**	**1 972 849**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-136 320	-449 596
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-136 320**	**-449 596**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-341 775	-1 704 065
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-341 775**	**-1 704 065**
Årets kassaflöde	**-619 740**	**-180 812**
Likvida medel vid årets början	**5 508 153**	**5 688 965**
Likvida medel vid årets slut	**4 888 412**	**5 508 153**

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.
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
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen är nybildad och en underhållsplan är ännu ej upprättad. Enligt föreningns stadgar ska 0,1% av föreningens taxeringsvärde avsättas till underhållsfonden om undehållsplan saknas.

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 inkomståren 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 674 140	7 888 199
	Intäkter IMD el & vatten	198 006	0
	Övriga intäkter (andrahandsuthyrningar)	256 163	207 878
	Summa Bruttoomsättning	**9 128 309**	**8 096 077**
	Summa Nettoomsättning	**9 128 309**	**8 096 077**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	7 255	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 255**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-754 271	-886 906
	Sandsopning	-1 250	-3 750
	Reparationer	-249 949	-282 876
	El	-479 961	-364 174
	Uppvärmning	-1 184 544	-1 171 890
	Vatten	-568 408	-538 618
	Sophämtning	-203 685	-242 107
	Fastighetsförsäkring	-95 327	-88 040
	Kabel-TV och bredband	-35 125	-22 098
	Förvaltningsavtalskostnader	-478 799	-409 497
	Övriga driftkostnader	-174 356	-106 259
	Summa Driftskostnader	**-4 225 675**	**-4 116 214**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 106	0
	Administrationskostnader	-14 272	-82 151
	Extern revision	-25 500	-22 500
	Konsultkostnader	-52 934	0
	Medlemsavgifter	-9 300	-9 300
	Föreningsverksamhet	-17 090	-14 355
	Övriga förvaltningskostnader	-67 381	-54 438
	Summa Övriga externa kostnader	**-188 583**	**-182 744**

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Sociala avgifter	-55 425	-54 011
	Summa Personalkostnader	**-231 825**	**-225 911**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-6 294 550	-6 273 842
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-6 294 550**	**-6 273 842**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 452	6 336
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 897	59 245
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 348**	**65 582**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 523 782	-2 896 431
	Övriga räntekostnader	-2 906	-1 615
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 526 688**	**-2 898 046**

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	421 337 848	420 959 013
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 660 987	195 660 987
	Årets investering IMD el inkl. momsavdrag installation av IMD el och vatten	207 081	378 835
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**617 205 916**	**616 998 835**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-33 187 378	-26 913 536
	Årets avskrivningar	-6 294 550	-6 273 842
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-39 481 928**	**-33 187 378**
	Utgående redovisat värde	**577 723 988**	**583 811 457**

	Taxeringsvärde	*2025-06-30*	*2024-06-30*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	311 000 000	289 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**412 000 000**	**403 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-06-30*	*2024-06-30*
	Fastighetsinteckning	213 000 000	213 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**213 000 000**	**213 000 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	70 761	0
	Årets investering IMD el inkl. momsavdrag installation av IMD el och vatten	136 320	70 761
	Omklassificering till byggnad	-207 081	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**70 761**

Not 12	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	37 735	19 482
	Summa Kundfordringar	**37 735**	**19 482**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga fordringar		
	Transaktionskonto HSB	2 618 504	3 247 777
	Övriga fordringar*	3 045 278	2 860 702
	Summa Övriga fordringar	**5 663 782**	**6 108 479**

*2 889 419 kr avser Fordran Gotthem Fastigheter AB. Resten avser momsfordran för installation av IMD.

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	82 722	78 782
	Upplupna ränteintäkter	5 332	28 980
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 835	251 286
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**286 889**	**359 049**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Spärrade medel Swedbank*	2 225 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 225 000**	**0**

*Föregående år satt de spärrade medlen på ett bankkonto, se not15.

Not 16	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	Kassa och bank		
	Företagskonto Swedbank	43 871	2 259 360
	Bankkonto Danske Bank	1 037	1 016
	Summa Kassa och bank	**44 908**	**2 260 376**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2025-06-30	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Danske Bank	2,57%	2025-09-30	43 659 870	91 140
Danske Bank	3,82%	2027-03-31	45 160 870	91 140
Danske Bank	0,97%	2026-03-31	45 159 870	91 140
			133 980 610	**273 420**

Långfristig del	45 069 730
Nästa års amortering av långfristig skuld	91 140
Lån som ska konverteras inom ett år	88 819 740
Kortfristig del	88 910 880
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	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	174 686	379 429
Summa Leverantörsskulder	**174 686**	**379 429**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder		
Källskatt	112 884	105 575
Övriga kortfristiga skulder	40 761	34 565
Summa Övriga skulder	**153 645**	**140 140**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	799 608	706 031
Upplupna räntekostnader	7 722	993 560
Övriga upplupna kostnader	5 282 348	5 194 966
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 089 678**	**6 894 557**

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-10-16.

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

Tim Nord
Randi Graungaard
Erik Hedman
Joakim Grape

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 2024-2025.

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 2025 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.

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 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 2024-2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIM NORD
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:12:46

RANDI GRAUNGAARD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:16:50

JOAKIM GRAPE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:19:43

ERIK HEDMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 18:18:31

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 09:21:40

REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 09:22:44

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.