



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Bostadsrättsföreningen Block



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Block med säte i Uppsala org.nr. 769634-7470 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2019-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2023-04-30.

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.

Föreningen har förutom bostadsrättslägenheterna tre gemensamma takterrasser med utekök och ett eget spa med utsikt över Uppsala city.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotta Blom	Ordförande	2021-11-24	
Erik Hedman	Ledamot	2021-11-24	
Joakim Grape	Ledamot	2021-11-24	
Damir Bircharov	Ledamot	2021-11-24	2022-06-08
Mehri Abdi	Suppleant	2021-11-24	
Linnea Nilsson	Suppleant	2021-11-24	
Sandra Rengren	Suppleant	2021-11-24	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Charlotta Blom, Erik Hedman, Joakim Grape, Damir Bircharov.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Marcus Petersson vald av föreningen hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Niklas Storm (förtida avgång per 2022-08-10), Teo Blanco och Simon Svanfelt vald vid föreningsstämman.

Valberedningens uppdrag är att ge beslutsfattarna – medlemmarna på den ordinarie föreningsstämman – förslag på lämpliga kandidater för de olika posterna som ska tillsättas. Främst föreslår valberedningen styrelseledamöter och revisorer.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2021, varvid föreningens medlemmar för första gången kunde väljas till styrelseledamöter samt valberedning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

HSB Boservice tog över den ekonomiska förvaltningen i februari 2022, och i maj 2022 såg styrelsen för första gången en prognos för utfallet per 2022-06-30 samt även en preliminär budget för räkenskapsåret 2022-07-01 –2023-06-30. I samband med detta beslutade styrelsen att återställa årsavgifter till nivån i den ursprungliga ekonomiska planen.

En förändring av årsavgiften med +24,9% per 2022-07-01 är registrerad. Årsavgiften har under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 varit oförändrad.

Avtalsarbete

Sedan tillträdet har styrelsen ägnat mycket kraft åt att få viktiga avtal på plats. I fokus har varit det som är mest nödvändigt för att föreningen ska fungera. I de allra flesta fall har styrelsen inhämtat minst två offerter och haft en ansats att göra en utförlig utvärdering av företagen och de tjänster som ska tillhandahållas. Pris har varit en faktor som tagits med i utvärderingen, men lägst pris har aldrig enskilt varit den avgörande faktorn. Nedan tjänster har tecknats sedan styrelsens tillträde:

Företag	Tjänst	Avtalsstart
HSB	Ekonomisk förvaltning	2022-02
HSB	Fastighetsförvaltning	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

**Tidigare hade föreningen avtal med Telia för internetuppkoppling till aktivitetstavlorna samt passersystemet. Telia kunde dock inte erbjuda IP-telefoni, vilken behövs för att aktivera porttelefonerna. Då det inte är möjligt att ha två olika leverantörer för internet och IP-telefoni, avslutades avtalet med Telia. Bahnhof valdes som ny leverantör för både bredband och IP-telefoni.*

Under bytet av leverantör uppenbarades en del tekniska problem och begränsade öppettider hos leverantörer under sommaren orsakade en långsammare hanteringstid än väntat. Vår förväntan är att frågan blir löst i september.

SPA

Föreningens SPA har varit stängt sedan januari 2022 till följd av skadegörelse. Det har varit många diskussioner kring kostnader och hur vi på bästa sätt kan undvika att erfara liknande vandalisering som ligger till grund för reparationerna. Styrelsen har ännu inte beslutat om datum för öppnande då det finns kvarstående frågor om hur problemen ska undvikas i framtiden.

Information till medlemmar

Information till medlemmarna sker primärt via e-post. Styrelsen har under räkenskapsåret skickat ut tre nyhetsbrev och fyra kortare informationsutskick. Dessa är styrelsens medel att hålla medlemmarna uppdaterade om vad som händer i föreningen och målet är att de senaste utskicken ska finnas tillgängligt via aktivitetstavlorna.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 11 385 616 (7 801 051) kr. Det egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 460 773 986 (472 159 602) kr. Underskottet är hänförligt till årets avskrivningar och den upprättade komponentfördelningen. En stor del av avskrivningarna (4 560 357 kr) är hänförligt till komponenten "inre ytskikt" som avser exempelvis innertak, innerväggar mm i föreningens gemensamma ytor, men också inre ytskikt som golv och innertak i de enskilda lägenheterna.

Banklån

Föreningen har tre banklån som vardera uppgår till ca 45,4 mkr. Det första lånet förföll per den 31/3-2022, varför styrelsens första uppgift blev att omförhandla detta. Styrelsen valde att binda på ett år på grund av avsaknad av stöd från en ekonomisk förvaltare. Omvärldsläget var vid denna tid stabilt och Riksbanken prognostiserade inga räntehöjningar förrän 2024. Avtalet tecknades i januari 2022.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen är nybildad och inga större åtgärder har genomförts under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 562 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Samtliga lägenheter hade upplåtits och tillträtts i slutet av föregående räkenskapsår. Anledningen till ökningen av årsavgifterna mot fg år är således att lägenheterna inte varit upplåtna och tillträdna under tolv månader.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 26 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	105	48	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 958	13 986	0	0	0
Räntekänslighet, %	24	36	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	141	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	337	325	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	562	384	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	575	384	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 612	3 745	18	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11 386	-7 801	1	0	0
Soliditet, %	76	77	10	0	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. Räkenskapsår 2022 (2021-07-01 - 2022-06-30), 2021 (2020-07-01 - 2021-06-30), 2020 (2019-07-01 - 2020-06-30).

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Räntekänslighet beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Energikostnaden ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Driftkostnaden ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. En låg avgift kan innebära en risk för ett framtida bakslag.

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	50 653	0	0	-7 750 398
Årets resultat, kr	-7 801 051	0	0	-11 385 616
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 750 398	0	0	-19 136 014
S:a eget kapital, kr	472 159 602	0	0	460 773 986

*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 underhållsfonden har gjorts.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 750 398
Årets resultat, kr	-11 385 616
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 136 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 136 014

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 611 511	3 745 448
Summa rörelseintäkter		5 611 511	3 745 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 289 616	-2 170 312
Övriga externa kostnader	4	-83 565	0
Personalkostnader och arvoden	5	-207 644	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-12 406 546	-8 271 032
Summa rörelsekostnader		-15 987 371	-10 441 344
Rörelseresultat		-10 375 860	-6 695 896
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 010 856	-1 105 155
Summa finansiella poster		-1 009 756	-1 105 155
Resultat efter finansiella poster		-11 385 616	-7 801 051
Resultat före skatt		-11 385 616	-7 801 051
Årets resultat		-11 385 616	-7 801 051

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	595 942 422	608 348 968
Summa materiella anläggningstillgångar		595 942 422	608 348 968
Summa anläggningstillgångar		595 942 422	608 348 968
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		56 374	2 426 623
Övriga fordringar	9	6 433 979	2 682 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 082	100 827
Summa kortfristiga fordringar		6 745 435	5 210 063
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	2 242 855	3 047 576
Summa kassa och bank		2 242 855	3 047 576
Summa omsättningstillgångar		8 988 290	8 257 639
SUMMA TILLGÅNGAR		604 930 712	616 606 607

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
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>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 750 398	50 653
Årets resultat		-11 385 616	-7 801 051
Summa fritt eget kapital		-19 136 014	-7 750 398
Summa eget kapital		460 773 986	472 159 602
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	90 684 300	136 299 870
Summa långfristiga skulder		90 684 300	136 299 870
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 615 570	273 420
Leverantörsskulder		1 814 804	112 544
Skatteskulder		0	437 960
Övriga skulder	13	22 948	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	6 019 104	7 323 211
Summa kortfristiga skulder		53 472 426	8 147 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		604 930 712	616 606 607

Kassaflödesanalys	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-11 385 616	-7 801 051
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12 406 546	8 271 032
Betald skatt	0	-346 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>1 020 930</u>	<u>123 941</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	2 021 875	41 996 409
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-16 859	-18 421 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>3 025 946</u>	<u>23 698 399</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-50 880 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-50 880 760</u>
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	412 559 150
Amortering av skuld	-273 420	-564 154 741
Upptagna lån / byggnadskreditiv	0	136 710 000
Dispositionsfond	0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-273 420</u>	<u>-14 835 591</u>
Årets kassaflöde	<u>2 752 526</u>	<u>-42 017 952</u>
Likvida medel vid årets början	3 047 576	45 065 528
Likvida medel vid årets slut	<u>5 800 102</u>	<u>3 047 576</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 anskaffningsvärden 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	120
Grund	70
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	20
Övrigt	20

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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	5 487 638	3 745 400
Överlåtelseavgift	8 456	0
Pantförskrivningsavgift	966	0
Hyses- och arrendeavgift	84	48
Övriga intäkter	114 367	0
Summa nettoomsättning	5 611 511	3 745 448

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel	140 182	156 891
Serviceavtal	78 221	12 435
Entreprenadstäd	163 970	178 862
Besiktningkostnader	8 963	0
Snörenhållning	10 938	4 500
Förbrukningsmaterial	1 362	0
Reparationer	492 252	192 077
Elavgifter	501 571	483 576
Uppvärmning	800 803	663 275
Vatten och avlopp	478 223	226 839
Sophämtning	181 438	162 513
Fastighetsförsäkringar	71 303	68 744
Bredband	13 590	18 380
Administrativ förvaltning enligt avtal	239 603	0
Övriga externa tjänster, drift	23 738	1 470
Stämmokostnader	20 000	0
Bevakningskostnader	62 409	0
Övriga driftskostnader	1 050	750
Summa driftkostnader	3 289 616	2 170 312

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Konsultarvoden	7 459	0
Revisionsarvode extern revisor	76 106	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa övriga externa kostnader	83 565	0

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvoden	158 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 644	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa personalkostnader och arvoden	207 644	0

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Avskrivning byggnader	12 406 546	8 271 032
	<u> </u>	<u> </u>
Summa av- och nedskrivningar	12 406 546	8 271 032

Not 7 Finansiella poster

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 100	0
Räntekostnader	-1 010 856	-1 105 155
	<u> </u>	<u> </u>
Summa finansiella poster	-1 009 756	-1 105 155

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	420 959 013	420 959 013
Ingående avskrivning på byggnader	-8 271 032	0
Årets avskrivningar, byggnader	-12 406 546	-8 271 032
Bokförda värden byggnader	400 281 435	412 687 981
Mark	195 660 987	195 660 987
Utgående redovisat värde byggnader och mark	595 942 422	608 348 968
Taxeringsvärde byggnad	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 557 246	0
Övriga fordringar*	2 876 733	2 682 613
Summa övriga fordringar	6 433 979	2 682 613
* 2 860 000 (1 948 468) kr avser fordran Gotthem Fastigheter AB (ännu ej fakturerade elanslutningsavgifter).		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Kostnader för vatten och avlopp	34 215	0
Sophämningskostnader	26 671	0
Försäkringspremier	62 855	0
Bevakningskostnader	22 050	0
Upplupna ränteintäkter	1 100	0
Övrigt förutbetalt	108 191	100 827
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	255 082	100 827

Not 11 Kassa och bank

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Bank	17 855	822 575
Spärrade medel Swedbank	2 225 000	2 225 000
Summa kassa och bank	2 242 855	3 047 575

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga skulder till kreditinstitut	90 684 300	136 299 870
Summa långfristiga skulder	90 684 300	136 299 870
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	213 000 000	136 710 000
Andra ställda säkerheter	2 225 000	2 225 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	215 225 000	138 935 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-06-30
Danske Hypotek AB	0,25	2023-03-31	45 433 290
Danske Hypotek AB	0,97	2024-03-01	45 433 290
Danske Hypotek AB	0,77	2025-03-01	45 433 290
Summa			136 299 870

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-273 420
Avgår lån för omförhandling 2023	-45 342 150
Totalt	90 684 300

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 134 932 770

Not 13 Övriga skulder

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Övriga kortfristiga skulder	22 948	0
Summa övriga skulder	22 948	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Styrelsearvoden	158 000	0
Arbetsgivaravgifter	49 644	0
Reparationskostnader	5 781	0
Arvode revision	30 000	0
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	65 647	0
Elavgifter	39 185	0
Uppvärmningskostnader	40 038	0
Förutbetalda hyror och avgifter	543 298	395 410
Upplupna räntekostnader	2 511	0
Övrigt upplupet*	5 085 000	6 927 801
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	6 019 104	7 323 211

* 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

Erik Hedman

Joakim Grape

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Block org.nr 769634-7470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Block för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Block för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTA BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-09-17 kl. 16:32:48



JOAKIM GRAPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-18 kl. 19:10:34



ERIK HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-18 kl. 19:27:02



MARCUS PETERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-19 kl. 12:27:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Block signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS PETERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-19 kl. 12:31:17



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.

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 står något i årsredovisningen.