



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Brf Blocket

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blocket med säte i Sandviken org.nr. 785500-0142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 1	1954-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	974
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	175
43	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 744
Totalt 97 objekt		3 893

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 7 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christoffer Davik	Ordförande
Olof Gustafsson	Ledamot
Inger Svedvall	Ledamot
Johnny Norling	Ledamot
Erika Höglund	Suppleant
Kejo Ahola	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Davik, Olof Gustafsson samt Erika Höglund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Svedvall, Johnny Norling och Christoffer Davik.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Peter Höglund (sammankallande) och Aline Keledchibachi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

Under räkenskapsåret har vi ingått flera viktiga avtal och genomfört betydande renoveringar. Vi tecknade kontrakt med Eir Massage Center, vilket ledde till att vi renoverade lokal 500. I samband med detta öppnade vi även upp trappan ner till källaren, vilket gjorde det möjligt att hyra ut källardelen. Dessutom tecknade vi kontrakt med Blue Sky Thai Café och genomförde en renovering av lokal 501.

Vi beslutade att renovera samtliga fönster efter att inspektionen visat att de inte behövde bytas ut, men inventerade samtidigt de fönster som är i behov av reparation. Dessa reparationer planeras att utföras under 2025.

Inför den planerade fasadrenoveringen 2025 genomfördes inspektioner för att samla in underlag. Under inspektionerna upptäcktes att balkongerna på höghuset var i akut behov av renovering, vilket resulterade i att dessa åtgärdades redan under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	OVK-besiktning med ombyggnad/utbyte av fläktar. Rengöring av stammar
2020	Radonmätning
2021	Byte av cirkulationspump
2022	lordningställande av föreningslokal för uthyrning till medlemmar. Målning av källargolv.
2023	Föreningslokalen uthyrd till Stilverket. Ombyggnation av värmesystem som utförs av VVS-montörerna.
2024	Byte av lås till iLOQ. Renovering av lokal 500 och 501
2024	Fönsterrenovering samt Balkongrenovering höghuset

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Fortsatt arbete med OVK. Fasadrenovering. Byte av fönster och balkongdörrar.
2024-2025	Uppfräschning av sopstation med ev installering av övervakningskamera.
2025	Reparationer av en del fönster och balkongdörrar. Fasadrenovering samt Takrenovering höghuset.

Under förarbetet inför fasadrenoveringen framkom det att taket på höghuset är i behov av renovering. Detta kommer att genomföras samtidigt som fasadrenoveringen. Projektet planeras att starta i mars 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	-112	135	213	187	169
Skuldsättning, kr/kvm	1 598	1 261	1 309	1 356	1 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 131	1 682	1 746	1 809	1 873
Räntekänslighet, %	3	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	280	273	251	245	241
Årsavgifter, kr/kvm	798	728	700	673	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	76	74	74	71
Totala intäkter, kr/kvm	795	713	708	681	684
Nettoomsättning, tkr	3 095	2 775	2 757	2 650	2 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	-763	335	636	538	470
Soliditet, %	23	33	31	24	18

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -763 tkr. Orsaken till det redovisade resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader, kostnader för vattenskador samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader beslutade styrelsen höja årsavgifterna med 10% från 2023-10-01. I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	113 340	0	0	113 340
Upplåtelseavgifter, kr	398 505	0	0	398 505
Underhållsfond, kr	370 026	0	171 249	541 275
S:a bundet eget kapital, kr	881 871	0	171 249	1 053 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 611 527	335 420	-171 249	1 775 698
Årets resultat, kr	335 420	-335 420	-762 866	-762 866
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 946 947	0	-934 115	1 012 832
S:a eget kapital, kr	2 828 818	0	-762 866	2 065 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298.000 kr samt ianspråktagande skett med 126.751 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 946 947
Årets resultat, kr	-762 866
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 751
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 012 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 012 832
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 094 846	2 775 146
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 094 846	2 775 146
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 434 933	-1 937 311
Underhåll enligt plan	Not 4	-126 751	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 811	-128 327
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 880	-75 711
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-199 109	-191 029
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 709 484	-2 332 378
RÖRELSERESULTAT		-614 638	442 768
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 010	5 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 238	-113 186
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-148 228	-107 348
ÅRETS RESULTAT		-762 866	335 420



BALANSRÄKNING

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 431 151	4 691 060
Pågående nyanläggningar	Not 9	570 352	443 922
Summa materiella anläggningstillgångar		7 001 503	5 134 982
Summa anläggningstillgångar		7 001 503	5 134 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		61 374	151 752
Kundfordringar		93 063	54 312
Avräkningskonto HSB		1 665 483	2 875 556
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	63 357	9 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 114	110 476
Summa kortfristiga fordringar		2 003 391	3 201 325
Kassa och bank			
Bank	Not 12	141 477	45 916
Summa kassa och bank		141 477	45 916
Summa omsättningstillgångar		2 144 868	3 247 241
SUMMA TILLGÅNGAR		9 146 372	8 382 223



BALANSRÄKNING

	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	113 340	113 340
Upplåtelseavgifter	398 505	398 505
Fond för yttre underhåll	541 275	370 026
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 053 120	881 871
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 775 698	1 611 527
Årets resultat	-762 866	335 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 012 832	1 946 947
Summa eget kapital	2 065 953	2 828 819
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 547 220	4 097 185
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 547 220	4 097 185
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 673 201	811 737
Medlemmarnas inre fond	Not 14 15 479	15 479
Leverantörsskulder	412 467	142 407
Aktuell skatteskuld	Not 15 21 468	23 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 410 584	462 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 533 199	1 456 219
Summa skulder	7 080 419	5 553 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 146 372	8 382 223



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-614 638	442 768
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	199 109	191 029
	-415 529	633 797
Erhållen ränta	2 010	5 838
Erlagd ränta	-137 819	-108 358
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-551 338	531 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 139	-64 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	203 097	123 061
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-360 380	589 496
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 065 630	-111 940
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 065 630	-111 940
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 311 499	-186 476
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 311 499	-186 476
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 114 511	291 080
Likvida medel vid årets början	2 921 471	2 630 391
Likvida medel vid årets slut	1 806 960	2 921 471
	-1 114 511	291 080

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 488 368 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 171 643	1 981 230
Årsavgifter lokaler	156 633	142 902
Hysesintäkt lokaler	410 712	494 438
Hysesintäkt garage och bilplatser	59 850	62 150
Hysesrabatter	-3 633	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	35 280	35 280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 520	10 198
Övriga fakturerade kostnader	5 500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	251 341	48 948
	3 094 846	2 775 146
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-505 179	-215 543
El	-100 674	-147 286
Uppvärmning	-772 299	-713 056
Vatten	-215 609	-201 190
Renhållning	-110 729	-100 598
TV, bredband, iptelefoni	-70 519	-64 062
Obligatoriska besiktningar	-59 986	0
Serviceavtal	-15 545	-15 107
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 899	-9 568
Förvaltningskostnader	-346 810	-215 547
Försäkringar	-77 776	-68 022
Fastighetsskatt	-109 940	-108 878
Övriga driftskostnader	-34 968	-78 456
	-2 434 933	-1 937 311
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Tätning fönster	-109 876	0
Låsbyte	-16 875	0
	-126 751	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 979	-11 633
Övriga förvaltningskostnader	-76 371	-74 270
Kostnader överlåtelse och panter	-6 873	-11 444
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 779	-4 451
Konsulter	-521 373	-19 658
Förbrukningsinventarier	-3 621	-6 871
Kundförluster m m	-205 814	0
	-841 811	-128 327
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-81 650	-62 000
Sociala avgifter	-25 230	-13 711
	-106 880	-75 711
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-179 109	-171 029
Markanläggningar	-20 000	-20 000
	-199 109	-191 029

2024-06-30

2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 193 745	13 193 745
Årets anskaffningar	1 939 200	0
Ingående anskaffningsvärde mark	856 000	856 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	472 036	472 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 460 981	14 521 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 423 913	-9 252 884
Årets avskrivningar byggnader	-179 109	-171 029
Ingående avskrivningar markanläggningar	-406 808	-386 808
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 029 830	-9 830 721

Utgående redovisat värde

6 431 151 4 691 060

Redovisade värden byggnader	5 529 923	3 769 832
Redovisade värden mark	856 000	856 000
Redovisade värden markanläggningar	45 228	65 228

Fastighetsbeteckning: Blocket 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	17 600 000	5 000 000	22 600 000	22 600 000
Lokaler		3 054 000	1 160 000	4 214 000	4 214 000
		20 654 000	6 160 000	26 814 000	26 814 000

Ställda säkerheter

2024-06-30 2023-06-30

Fastighetsinteckning	8 710 400	8 710 400
Summa ställda säkerheter	8 710 400	8 710 400

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	443 922	331 982
Årets anskaffningar	126 430	111 940
Utgående värde pågående nyanläggningar	570 352	443 922

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 587	3 759
Övriga kortfristiga fordringar	37 770	5 470
	63 357	9 229

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	39 856	32 965
Bredband	17 130	16 477
Övrigt	63 128	61 034
	120 114	110 476

	2024-06-30	2023-06-30
Not 12 BANK		
Handelsbanken	141 477	45 916
	141 477	45 916

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2025-03-01	268 500	6 000
Stadshypotek		3,72%	2025-07-30	1 301 594	33 160
Stadshypotek		4,38%	2026-03-01	1 255 841	59 564
Stadshypotek		1,44%	2025-03-01	569 250	27 000
Stadshypotek		3,99%	2026-06-30	1 500 000	0
Stadshypotek		3,77%	2029-06-01	172 800	8 100
Stadshypotek		3,77%	2029-06-01	450 436	34 652
Stadshypotek		1,33%	2024-07-30	702 000	18 000
				6 220 421	186 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 547 220
Nästa års amortering av långfristig skuld					186 476
Lån som ska konverteras inom ett år					1 486 725
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 673 201
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					745 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 288 041
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	15 479	15 479
	15 479	15 479

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	21 468	23 602
	21 468	23 602

	2024-06-30	2023-06-30
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	11 704	21 366
Upplupna räntekostnader	23 108	10 689
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 779	260 680
El, Fjärrvärme, Vatten	64 325	62 445
Sophämtning	7 418	7 814
Arvoden	69 250	100 000
	410 584	462 994

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christoffer Davik

.....
Inger Svedvall

.....
Johnny Norling

.....
Olof Gustafsson

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

Johanna Gustavsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Blocket i Sandviken

Org.nr. 785500-0142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blocket i Sandviken för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Blocket i Sandviken för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Sandviken den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CHRISTOFFER DAVIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 12:55:50



OLOF GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 11:35:50



JOHNNY NORLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 10:17:43



INGER SVEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 10:22:07



JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 10:19:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 10:20:47



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.