



# Årsredovisning 2022



**Brf Blooc**

**Org nr 769627-2645**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Blooc, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemens rätt i föreningen på grund av sådan upplevelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2014-10-16.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-21.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vaksala-Lunda 28:1 i Uppsala kommun via transportöverlåtelse från det helägda dotterbolaget Kummelö AB. Samtliga byggnader har uppförts genom nyproduktion under åren 2014 och 2015.

Den totala boarean uppgår till 2 980 kvm fördelat på 20 lägenheter. Samtliga lägenheter är 149 kvm och uppdelade på 5 rum och kök. Föreningen disponerar 33 parkeringsplatser varav sex med carport.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Södra Lindbackens Samfällighet.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten är med nuvarande regler, befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2029.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 57 466 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 526 000 kr och markvärdet 15 940 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 319 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med 381 000 kr enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-24 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nils- Erik Forsberg Malin Holfve Greg Ankers
Suppleant	Marcus Turesson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Trosell  
Ernst & Young AB

Valberedning

Carlos Sarmiento

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installerat laddstolpar på alla parkeringsplatser utom en, samt på alla carportplatser.
- Beslutat att ansluta till ett gemensamt bredbandsavtal för alla hushåll i föreningen.
- Uppdaterat hemsidan med ny och uppdaterad information.
- Påbörjat radonmätning i samtliga hushåll.
- Påbörjat arbete med att undersöka möjlighet för att installera solceller
- Skaffat gemensam bostadsrättsförsäkring för samtliga hushåll.
- Påbörjat diskussion kring ommålning av fönsterkarmar.
- Samlat medlemmar för en städ- och sopdag.
- Gjort ett försök att ordna kräftskiva, men som pga av dåligt väder fick ställas in.
- Skickat ut 3 nyhetsbrev.
- Beslutat om avgiftshöjningar för 2023 på 350 kr/hushåll samt 100kr/parkering.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (34) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 122	1 026	996	1 013
Resultat efter finansiella poster	14	-69	-303	-86
Soliditet (%)	77,7	77,7	77,6	77,6
Lån, kr/kvm boarea	6 381	6 416	6 438	6 503
Årsavgift, kr/kvm boarea	319	319	308	313

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

### Årsavgifter

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	7 895 000	45 444	-584 947	-68 587	<b>67 286 910</b>
Disposition av föregående års resultat:			381 000	-449 587	68 587	<b>0</b>
Årets resultat					14 195	<b>14 195</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000 000</b>	<b>7 895 000</b>	<b>426 444</b>	<b>-1 034 534</b>	<b>14 195</b>	<b>67 301 105</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 034 534
årets vinst	14 195
	<b>-1 020 339</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	381 000
	-1 401 339
	<b>-1 020 339</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 121 707	1 026 363
Övriga rörelseintäkter		9 123	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 130 830</b>	<b>1 026 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-372 961	-370 864
Övriga externa kostnader	4	-94 929	-79 286
Personalkostnader	5	-31 738	-32 132
Avskrivningar		-331 298	-329 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-830 926</b>	<b>-812 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 904</b>	<b>214 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 723	-282 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 709</b>	<b>-282 873</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 195</b>	<b>-68 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 195</b>	<b>-68 587</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 401 874	85 728 680
Inventarier, verktyg och installationer	7	277 083	39 606
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 678 957</b>	<b>85 768 286</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 678 957</b>	<b>85 768 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 033	0
Övriga fordringar	8	486 344	480 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 110	55 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>576 487</b>	<b>535 955</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		331 676	324 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>331 676</b>	<b>324 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>908 163</b>	<b>860 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 587 120</b>	<b>86 628 584</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		67 895 000	67 895 000
Fond för yttre underhåll		426 444	45 444
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 321 444</b>	<b>67 940 444</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 034 534	-584 947
Årets resultat		14 195	-68 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 020 339</b>	<b>-653 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 301 105</b>	<b>67 286 910</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 028 621	13 315 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 028 621</b>	<b>13 315 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 986 452	5 804 100
Leverantörsskulder		46 151	31 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	224 791	190 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 257 394</b>	<b>6 026 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 587 120</b>	<b>86 628 584</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	960 552	949 440
Hyror p-plats	73 088	76 923
Elavgifter	92 067	0
Outhyrda garage och p-platser	-4 000	0
	<b>1 121 707</b>	<b>1 026 363</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snöröjning/sandning	31 638	63 873
Besiktningkostnader	4 674	3 799
Gemensamhetsanläggning	26 904	26 904
Reparationer	0	1 593
Fastighetsel	74 700	61 954
Vatten och avlopp	91 682	97 994
Avfallshantering	67 949	58 652
Försäkringskostnader	60 238	54 980
Övriga kostnader	303	1 115
Radonmätning	14 873	0
	<b>372 961</b>	<b>370 864</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	1 869	19 238
Revisionsarvode	30 250	25 125
Ekonomisk förvaltning	25 369	24 844
Bankkostnader	1 550	1 550
Underhållsplan	25 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 520	4 470
Övriga poster	5 871	4 059
	<b>94 929</b>	<b>79 286</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	24 150	24 450
Sociala avgifter	7 588	7 682
	<b>31 738</b>	<b>32 132</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 990 138	87 990 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 990 138</b>	<b>87 990 138</b>
Ingående avskrivningar	-2 261 458	-1 934 652
Årets avskrivningar	-326 806	-326 806
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 588 264</b>	<b>-2 261 458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 401 874</b>	<b>85 728 680</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 837	44 837
Inköp laddboxar	241 969	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>286 806</b>	<b>44 837</b>
Ingående avskrivningar	-5 231	-2 242
Årets avskrivningar	-4 492	-2 989
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 723</b>	<b>-5 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 083</b>	<b>39 606</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 731	100
Avräkningskonto förvaltare	471 613	480 854
	<b>486 344</b>	<b>480 954</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	56 811	48 876
Medlemsavgifter	4 580	0
Ekonomisk förvaltning	6 719	6 125
	<b>68 110</b>	<b>55 001</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek, lån 82376	0,99	2025-10-30	3 320 300	3 320 300
Stadshypotek, lån 717176	2,24	2022-12-30		2 000 000
Stadshypotek, lån 167906	1,52	2026-12-30	843 625	850 000
Stadshypotek, lån 150229	1,29	2026-10-30	3 232 348	3 265 000
Stadshypotek, lån 708615	2,55	2022-10-30		3 804 100
Stadshypotek, lån 21547	0,95	2023-12-30	5 880 000	5 880 000
Stadshypotek, lån 235479	4,40	2023-12-30	3 738 800	0
Stadshypotek, lån 246278	4,12	2027-12-30	2 000 000	0
			<b>19 015 073</b>	<b>19 119 400</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 986 452	5 804 100

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 5 880 000 kr

Årlig amortering långfristiga lån: 106 452 kr

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader	52 024	48 402
Styrelsearvode	24 150	23 800
Sociala avgifter på arvoden	7 589	7 478
Revision	27 000	23 500
El	18 786	11 180
Snöröjning	9 417	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	85 825	63 047
	<b>224 791</b>	<b>190 407</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 900 000	19 900 000
	<b>19 900 000</b>	<b>19 900 000</b>

Uppsala 2023-

Nils-Erik Forsberg  
Ordförande

Malin Holfve

Greg Ankers

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

David Trosell  
Auktoriserad revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Blooc.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 22:49:56

Dokumentet är undertecknat av:

 MALIN HOLFVE <b>CONFIDENTIAL</b> Styrelsemedlem	2023-05-09 14:13:37
 Gregory Ankers <b>CONFIDENTIAL</b> Styrelsemedlem	2023-05-09 09:06:09
 NILS-ERIK FORSBERG <b>CONFIDENTIAL</b> Styrelsemedlem	2023-05-09 09:07:05
 David Mikael Gunnar Trosell <b>CONFIDENTIAL</b> Revisor	2023-05-09 22:49:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Blooc.pdf (262615 byte)

B5329D7B73435C4885321071440D0F989C9414F9B884F483676457515B4B37B0BB61A5084F0492D3E5DE  
B7A53D4563BCA8A368DB8E0CD523556C9DE2D5E44D62

<https://esign.summera.support/verify>