

Årsredovisning

för

Brf Blooc

769627-2645

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Blooc, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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. Gemensamhetsanläggningen omfattar GA5 Vägar och GA11 Grönområden.

Fastighetsavgift

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 62 359 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 859 000 kr och markvärdet 22 500 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB med slutdatum 2025-12-31.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med 238 000 kr enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ronja Österman
	Tomas Söderholm
	Smruti Panigrahi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen
Rävisor AB

Valberedning

Tatevik Petrosyan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skiljeplanken mellan bostäderna har målats om.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (35) medlemmar. Under året har 2 (2) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 685	1 480	1 254	1 122
Resultat efter finansiella poster	-119	-1 220	-48	14
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,8	77,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	466	434	347	322
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 479	6 516	6 340	6 381
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 479	6 516	6 340	6 381
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	15	100	116
Räntekänslighet (%)	13,9	15,0	18,3	19,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	84	73	48	56
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,5	87,3	81,4	84,9

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens redovisade förlust för året förklaras huvudsakligen av underhållsåtgärder och avskrivningarr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och säkerställer att föreningen har tillräckliga resurser för att möta sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	7 895 000	1 188 444	-1 830 783	-1 219 475	66 033 186
Disposition av föregående års resultat:			-537 930	-681 645	1 219 475	-100
Årets resultat					-118 763	-118 763
Belopp vid årets utgång	60 000 000	7 895 000	650 514	-2 512 428	-118 763	65 914 323

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 512 427
årets förlust	-118 763
	-2 631 190

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	238 000
i anspråktagande av yttre fond	-152 638
i ny räkning överföres	-2 716 552
	-2 631 190

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 685 466	1 480 088
Övriga rörelseintäkter	3	-25	1 423
Summa rörelseintäkter		1 685 441	1 481 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-748 476	-1 722 822
Övriga externa kostnader	5	-69 997	-93 350
Personalkostnader	6	-19 740	-26 229
Avskrivningar		-345 926	-345 926
Summa rörelsekostnader		-1 184 139	-2 188 327
Rörelseresultat		501 302	-706 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 180	7 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 245	-519 798
Summa finansiella poster		-620 065	-512 759
Resultat efter finansiella poster		-118 763	-1 219 575
Årets resultat		-118 763	-1 219 575

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 421 456	84 748 262
Inventarier, verktyg och installationer	8	219 723	238 843
Summa materiella anläggningstillgångar		84 641 179	84 987 105
Summa anläggningstillgångar		84 641 179	84 987 105
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 868	8 733
Övriga fordringar	9	731 936	515 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 991	100 555
Summa kortfristiga fordringar		872 795	625 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		132 950	134 380
Summa kassa och bank		132 950	134 380
Summa omsättningstillgångar		1 005 745	759 587
SUMMA TILLGÅNGAR		85 646 924	85 746 692

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 895 000	67 895 000
Fond för yttre underhåll		650 514	1 188 444
Summa bundet eget kapital		68 545 514	69 083 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 512 427	-1 830 782
Årets resultat		-118 763	-1 219 575
Summa fritt eget kapital		-2 631 190	-3 050 357
Summa eget kapital		65 914 324	66 033 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 618 188	15 970 417
Summa långfristiga skulder		14 618 188	15 970 417
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 687 817	3 446 752
Leverantörsskulder		73 387	52 395
Övriga skulder		35 435	12 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	317 773	231 713
Summa kortfristiga skulder		5 114 412	3 743 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 646 924	85 746 692

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-118 763	-1 219 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	345 926	345 926
Betald skatt	-10 410	9 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

216 753 -864 584

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-21 135	-5 772
Förändring av kortfristiga fordringar	-48 165	9 758
Förändring av leverantörsskulder	20 992	-33 031
Förändring av kortfristiga skulder	1 350 231	3 321 814

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 518 676 2 428 185

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-1 352 229	-2 796 752
--------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 352 229 -2 796 752

Årets kassaflöde

166 447 -368 567

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	627 330	995 897
Likvida medel vid årets slut	793 777	627 330

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

I årsavgifterna ingår el och vatten.

	2025	2024
Årsavgifter	1 389 938	1 293 566
Hyror p-plats	110 110	100 500
Kabel-TV och bredband	73 950	66 120
Laddstolpar el-bilar moms	111 467	19 901
	1 685 465	1 480 087

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	-25	1 424
	-25	1 424

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 255	2 466
Snöröjning/sandning	28 443	80 345
Inköp av parkeringstjänster	0	300
Gemensamhetsanläggning	26 904	26 904
Reparationer	21 332	248 792
Planerat underhåll	152 638	918 930
Fastighetsel	136 447	99 182
Vatten och avlopp	112 430	117 008
Avfallshantering	57 564	65 541
Försäkringskostnader	84 497	76 021
Självrisker	0	12 630
Kabel-tv	70 716	64 674
Bredband	0	3 780
Radonmätning	6 250	6 250
	748 476	1 722 823

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 104
Revisionsarvode	13 613	6 675
Ekonomisk förvaltning	30 325	29 943
Bankkostnader	2 200	1 550
Underhållsplan	11 214	10 856
Medlems-/föreningsavgifter	4 580	4 580
Övriga poster	8 065	7 675
Tekn. förvaltning grundavtal	0	30 967
	69 997	93 350

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	16 920	21 500
Sociala avgifter	2 820	4 729
	19 740	26 229

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 990 138	87 990 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 990 138	87 990 138
Ingående avskrivningar	-3 241 876	-2 915 070
Årets avskrivningar	-326 806	-326 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 568 682	-3 241 876
Utgående redovisat värde	84 421 456	84 748 262

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 806	286 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 806	286 806
Ingående avskrivningar	-47 963	-28 843
Årets avskrivningar	-19 120	-19 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 083	-47 963
Utgående redovisat värde	219 723	238 843

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 379	22 969
Avräkningskonto förvaltare	660 828	492 950
Andra kortfristiga fordringar	37 729	0
	731 936	515 919

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	72 500	69 997
Medlemsavgifter	4 130	4 580
Gemensamhetsanläggning	4 955	7 364
Vatten & Avlopp	5 893	0
Avfallshantering	17 944	0
Fortnox Finans	5 569	0
	110 991	81 941

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek, lån 82376	2,66	2027-10-30	3 320 300	3 320 300
Stadshypotek, lån 167906	1,52	2026-12-30	818 125	826 625
Stadshypotek, lån 150229	1,29	2026-10-30	3 134 392	3 167 044
Stadshypotek, lån 235479	4,40	2030-12-30	3 542 900	3 608 200
Stadshypotek, lån 246278	4,12	2027-12-30	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek, lån 318374	3,23	2028-12-30	3 880 000	3 880 000
Stadshypotek, lån 318375	3,25	2027-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, lån 408189	2,60	2026-12-01	650 000	650 000
			19 290 717	19 417 169
Kortfristig del av långfristig skuld			4 687 817	3 446 752

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:

Årlig amortering långfristiga lån: 126 452 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	81 599	74 728
Styrelsearvode	29 400	28 650
Beräknade upplupna soc avg	9 237	9 002
Ber arvode för revision extern	16 500	16 500
Förutbet hyror/avgifter	140 200	39 058
Övr uppl kostn och förutb int.	40 836	63 775
	317 772	231 713

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 900 000	19 000 000
	19 900 000	19 000 000

Årsredovisningen har beslutats 18 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala

Tomas Söderholm
Ordförande

Ronja Österman

Smruti Ranjan Panigrahi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Blooc.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-25 21:26:04

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-05-25 21:26:04
 RONJA ÖSTERMAN (19920714XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-22 13:03:28
 SMRUTI PANIGRAHI (19831031XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-19 10:12:11
 TOMAS SÖDERHOLM (19700426XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-19 10:50:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Blooc.pdf (161215 byte)

D8075FCC3A2FEBF7CEE05F1F5ECE2524BC82B13D92C935266BD532176AA5AC9E6872573307BCF120F8CA
A3BC2C4119D32D73486E7FE0A668DF5FD7256A0EE917

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support