

BRF BLÄCKHORNET

ÅRSREDOVISNING 2023



Årsredovisning för Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet registrerades 1970.12.03. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa genom Säkra Sak AB

Föreningens fastighet består av:

- 7 bostadshus i 2 våningar
- 4 bostadshus i 3 våningar
- 4 bostadshus i 6 våningar
- 2 kvartershus och 8 garagebyggnader

Föreningen upplåter 316 lägenheter med bostadsrätt.

| | | |
|------------------------|--|-----------------------|
| 1 rum med kokvrå | 4 st | 148 m ² |
| 1 rum och kök | 84 st | 3 476 m ² |
| 2 rum och kök | 88 st | 5 468 m ² |
| 3 rum och kök | 96 st | 7 244 m ² |
| 4 rum och kök | 44 st | 3 916 m ² |
| Bostadsyta uppgår till | | 20 252 m ² |
| Lokalyta uppgår till | | 1 218 m ² |
| Total yta | | 21 470 m ² |
| Garage | 88 st | |
| Parkeringsplatser | 182 st (varav 2 st med elladdning och 16 st besöksparkeringar) | |

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Ett axplock av genomfört underhåll

| | |
|--|------|
| Nya värmepumpar | 2019 |
| Energideklaration | 2020 |
| Radonmätning | 2020 |
| Planteringar | 2020 |
| Energisparåtgärder: Installation av värmeväxlare, rening av värmesystem, installation avgasare | 2020 |
| Termostat/ventilbyte | 2021 |
| Två hissar | 2021 |
| Ny ledbelysning | 2021 |
| Två hissar | 2022 |
| Stamspolning samtliga lägenheter | 2023 |

| Styrelsen | | Vald t o m |
|--|-----------------|------------|
| Karin Hammarsten | Ordförande | 2025 |
| Jörgen Åkerström | Vice ordförande | 2024 |
| Ulrika Detrumf | Sekreterare | 2025 |
| René Fernandez | Ledamot | 2024 |
| Nathalie Berggren | Ledamot | 2024 |
| Mahsa Chenari | Suppleant | 2024 |
| Jennie Celik | Suppleant | 2024 |
| Sofie Dahlström | Suppleant | 2024 |
| Arne Mattsson | Suppleant | 2024 |
| Revisorer | | |
| Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB | | 2024 |
| Anna Thorell, internrevisor | | 2024 |
| Valberedning | | |
| Jan-Erik Tannfors | Sammankallande | 2024 |
| Sony Larsson | | 2024 |

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.09.
Styrelsen har under 2023 haft 11 st protokollförda sammanträden.
Planeringsdag var den 29 november 2023.

Avtal

2023 har föreningen avtal med följande företag;
HSB, Upplands Boservice (fastighetsskötsel och ventilation), Ekeby Städ (städ), Tele2 (Kabel-TV), Halebop/Telia (bredband), ERAB (el-styrning), Presto (SBA), Uppsala Lyftservice (hisservice), Lås- och säkerhetscenter (nyckelhantering), Aimo Park (parkeringsövervakning), Mobility46 (laddning för elbilar), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät), Bodens energi (el), Recover (platongolvsbesiktning och försäkringsärenden), Uppsala kommun (lekplatsbesiktning), Uppvit (tvättstugeservice), RagnSells (återvinning), SH Bygg (byggservice och försäkringsärenden), Anticimex (skadedjur, brunnar/lådor)

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2023 har 18 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 31 st).
Medlemmar vid årets slut var 352 st (föregående år 349 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. 57 st andrahandsuthyrningar under 2023 (föregående år 56 st).

Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll och reparationskostnader har uppgått till 3 485 432 kr, varav reparationer; 798 492 kr och försäkringsskador; 470 516 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

| | |
|-------------------|--------------|
| Avloppsrenovering | 1 644 681 kr |
|-------------------|--------------|

Avgiftsändringar

Årsavgifter bostäder har höjts med 10% från 1 januari 2023. Från 1 januari 2024 höjs årsavgifter bostäder med 5%.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift (kr/kvm) | 823 | 748 | 733 | 719 |
| Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm) | 874 | | | |
| Nettoomsättning (tkr) | 18 804 | 17 326 | 17 162 | 16 850 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 656 | 1 707 | 116 | 2 379 |
| Balansomslutning (tkr) | 45 660 | 45 013 | 45 696 | 45 112 |
| Soliditet | 25% | 19% | 15% | 15% |
| Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm) | 1 442 | 1 571 | 1 634 | 1 705 |
| Skuldsättning (kr/kvm) | 1 360 | | | |
| Sparande (kr/kvm) | 303 | | | |
| Energikostnad (kr/kvm) | 235 | | | |
| Energikostnad netto (kr/kvm) | 200 | | | |
| Årsavgifternas del av total intäkt | 92% | | | |
| Räntekänslighet | 1,7% | 2,1% | 2,2% | 2,4% |
| Räntekänslighet (inklusive tillägg) | 1,6% | | | |

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el och bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, och bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (744 400 kr) genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,7 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive intäkter för el och bredband

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,6 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband.

Vad har hänt under 2023

Föreningens styrelse är tillsatt av alla våra medlemmar på årsstämman för att på bästa sätt tillvarata våra gemensamma intressen för ett gott boende. Men det är inte alltid lätt att se vad styrelsen faktiskt gör, och därför följer här *några exempel* på vad vi arbetat med under året;

- Föreningslokalen varit uthyrd 84 ggr och övernattningsrummen 73 dygn
- Åtgärdat en rad incidenter;
6 st försäkringsärenden i fastigheter (läckage, inbrott mm)
3 (sekretess) större ärenden till myndigheter/utredningar, upprepade störningar från grannar mm
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar t e x, lekplatser, flyttbesiktningar, hissar
- Planerat och utfört en del av förstudie för ev stamreovering
- Avloppsteknik har stamspolat samtliga stammar, rättelseanmaningar till boende på åtgärder som följd.
- Ny armatur och LED belysning i samtliga 88 garage
- Upphandling av fastighets- och trädgårdsskötsel, teknisk förvaltning
- Monterat nödstopp för VMA larm på ventilationen i samtliga huskroppar
- Tecknat nytt avtal för styr och regler UC

Planerade projekt för 2024

- Se över belysning/armaturer, fortsätta utbyte till LED
- Åtgärder på vindar med avluftningar
- Byte av samtliga el-centraler i lägenheter

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdaterades 2023. Avsättning till yttre reparationsfonden görs med 2 025 200 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 2 607 000 kr (8,2%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Yttre reparationsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 476 844 | 4 088 528 | 1 486 019 | 1 707 518 |
| Disposition av 2022 års resultat | | 2 025 200 | 431 675 | -1 707 518 |
| Uttag enligt stämmobeslut | | -749 357 | | |
| Årets resultat | | | | 2 655 746 |
| Belopp vid årets utgång | <u>1 476 844</u> | <u>5 364 370</u> | <u>1 917 694</u> | <u>2 655 746</u> |

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 917 694 |
| Årets resultat | <u>2 655 746</u> |
| | 4 573 440 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|--|------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 2 025 200 |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråktas | 0 |
| Till balanserat resultat överföres | <u>2 548 240</u> |
| | 4 573 440 |

RESULTATRÄKNING

| Nettoomsättning | 2023 | | INTÄKTER | | 2022 | |
|-------------------------------|------------|-------------------|----------|-----|------------|-------------------|
| | | | | Not | | |
| Årsavgifter | 17 705 257 | | | 1 | 16 231 221 | |
| Hysesintäkter | 1 098 652 | 18 803 909 | | 2 | 1 095 236 | 17 326 457 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | | |
| Försäkringsersättningar | 38 179 | | | | 1 339 403 | |
| Övriga intäkter | 446 627 | 484 806 | | 3 | 490 468 | 1 829 871 |
| Summa intäkter | | 19 288 715 | | | | 19 156 328 |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | | | |
|---|------------|------------------|--|---|------------|------------------|
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | | | | |
| Driftskostnader | -9 760 163 | | | 4 | -9 872 684 | |
| Administrationskostnader | -386 760 | | | | -368 340 | |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | -560 244 | -10 707 167 | | 5 | -538 124 | -10 779 148 |
| Reparation och underhållskostnader | | | | | | |
| Reparationer | -798 492 | | | | -727 827 | |
| Försäkringsskador | -470 516 | | | | -2 236 543 | |
| Planerat underhåll | -2 216 424 | -3 485 432 | | | -1 369 265 | -4 333 635 |
| Personalkostnader | | -288 804 | | 6 | | -267 947 |
| Avskrivningar, materiella tillgångar | | | | | | |
| Byggnader och renoveringar | -1 531 632 | | | 7 | -1 487 650 | |
| Installationer | -95 833 | -1 627 465 | | 8 | -244 333 | -1 731 983 |
| Rörelseresultat | | 3 179 847 | | | | 2 043 615 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | | |
| Ränteintäkter | 45 752 | | | | 11 497 | |
| Räntekostnader | -569 853 | -524 101 | | | -347 594 | -336 097 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 655 746 | | | | 1 707 518 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 655 746 | | | | 1 707 518 |

BALANSRÄKNING

| | TILLGÅNGAR | | | |
|---|-------------------|--------------|-------------------|------------|
| | 2023 | Not | 2022 | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnader | 30 430 790 | 7 | 31 962 422 | |
| Installationer | 383 337 | 8 | 479 170 | |
| Mark | 2 610 000 | 33 424 127 | 2 610 000 | 35 051 592 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Övriga fordringar | 2 360 754 | 9 | 290 577 | |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | 954 851 | 3 315 605 10 | 775 307 | 1 065 884 |
| Kassa och bank | | 8 920 133 | | 8 895 750 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 45 659 865 | | 45 013 226 | |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Insatsskapital | 1 476 844 | | 1 476 844 | |
| Yttre reparationsfond | 5 364 370 | 6 841 214 | 4 088 528 | 5 565 372 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 1 917 694 | | 1 486 019 | |
| Årets resultat | 2 655 746 | 4 573 440 | 1 707 518 | 3 193 537 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 15 645 000 11 | | 15 159 500 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinst. | 13 561 024 | 11 | 16 653 524 | |
| Leverantörsskulder | 2 822 695 | | 2 609 040 | |
| Egna skatteskulder | 40 179 | | 44 070 | |
| Momsskuld | 73 535 | | 30 402 | |
| Personalens källskatt | 42 816 | | 36 858 | |
| Sociala avgifter | 40 386 | | 35 377 | |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 368 | | 0 | |
| Upplupna kostnader | 213 863 | 12 | 236 802 | |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 1 797 345 | 18 600 211 | 1 448 744 | 21 094 817 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 45 659 865 | | 45 013 226 | |

Kassaflödesanalys

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 655 746 | 1 707 518 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 627 465 | 1 731 983 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 4 283 211 | 3 439 501 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -854 858 | 49 035 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 597 894 | -1 116 354 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 026 247 | 2 372 182 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -817 119 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -817 119 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -2 607 000 | -1 273 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 607 000 | -1 273 500 |
| Årets kassaflöde | 1 419 247 | 281 563 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 8 895 750 | 8 614 187 |
| Likvida medel vid årets slut | 10 314 997 | 8 895 750 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 7. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

| | | | |
|---------------------------|-----------|------------------|-----------|
| Byggnader | 67 år | Asfaltering | avskriven |
| Säkerhetsdörrar | 25 år | Nya entréer | 40 år |
| Ombyggnad fastighetsförb. | 50 år | Låssystem | 20 år |
| Tak | avskriven | Värmepumpar | 10 år |
| Målning takkondens | 20 år | Byte hissar | 40 år |
| Fönsterbyte | 50 år | Elinstallationer | 15 år |
| Garage | 15 år | Värmeåterv. | avskriven |
| Markanläggning | avskriven | | |

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd. Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not nr 1

| | Årsavgifter | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Årsavgifter bostäder | 16 661 289 | 15 146 374 |
| Årsavgifter el | 744 400 | 785 447 |
| Årsavgifter bredband | 299 568 | 299 400 |
| Summa | 17 705 257 | 16 231 221 |

Utöver posterna ovan ingår värme och vatten i medlemmarnas årsavgifter till föreningen.

Not nr 2

| | Hyresintäkter | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Hyra garage | 527 000 | 527 274 |
| Hyra parkering | 528 293 | 526 473 |
| Hyra förråd | 43 359 | 41 489 |
| Summa | 1 098 652 | 1 095 236 |

Not nr 3

| | Övriga intäkter | |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Parkeringsintäkter | 131 220 | 137 659 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 284 008 | 254 696 |
| Gemensamhetslokaler | 18 300 | 11 800 |
| Övriga intäkter | 13 099 | 86 313 |
| Summa | 446 627 | 490 468 |

Not nr 4

Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 1 434 884 | 1 377 440 |
| Fastighetsskötsel, extra tjänster | 277 606 | 425 664 |
| Städning Entreprenad | 498 287 | 504 694 |
| Besiktningar | 11 463 | 196 775 |
| Hisskostnader | 47 342 | 31 050 |
| Serviceavtal | 385 342 | 366 437 |
| Gemensamhetslokaler | 17 712 | 14 070 |
| El | 1 408 814 | 1 430 566 |
| Värme | 2 484 307 | 2 308 188 |
| Vatten | 1 149 642 | 1 125 225 |
| Sophämtning | 735 126 | 623 582 |
| Försäkringar | 575 657 | 602 160 |
| Kabel TV/Bredband | 398 914 | 435 748 |
| Förbrukningsinventarier | 51 871 | 84 855 |
| Revision | 23 263 | 21 838 |
| Övriga fastighetskostnader | 259 933 | 324 392 |
| Summa | 9 760 163 | 9 872 684 |

Not nr 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 6

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 134 320 | 106 800 |
| Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen | 86 230 | 90 260 |
| Revisionsarvode | 2 500 | 2 500 |
| Valberedning | 2 500 | 2 500 |
| Ersättning för övriga uppdrag | 0 | 6 480 |
| Summa löner och arvoden | 225 550 | 208 540 |
| Sociala avgifter | 63 254 | 59 407 |
| Summa löner, arvoden sociala avgifter | 288 804 | 267 947 |

Not nr 7

Gamla Uppsala 86:53

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde: | 320 812 000 | 320 812 000 |
| Byggnadsvärde | 207 035 000 | 207 035 000 |
| Markvärde | 113 777 000 | 113 777 000 |
| Summa taxeringsvärde | 320 812 000 | 320 812 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 315 000 000 | 315 000 000 |
| Lokaler | 5 812 000 | 5 812 000 |

| Bokfört värde: | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 22 633 742 | 22 633 742 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -19 412 447 | -19 072 941 |
| Årets avskrivningar | -339 506 | -339 506 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 751 953 | -19 412 447 |
| Utgående restvärde enligt plan | 2 881 789 | 3 221 295 |
| Säkerhetsdörrar | 4 100 150 | 4 100 150 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 968 072 | -1 804 066 |
| Årets avskrivningar | -164 006 | -164 006 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 132 078 | -1 968 072 |
| Utgående restvärde enligt plan | 1 968 072 | 2 132 078 |
| Färdigställande standardförbättringar | 9 754 526 | 9 754 526 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 591 459 | -4 396 368 |
| Årets avskrivningar | -195 091 | -195 091 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 786 550 | -4 591 459 |
| Utgående restvärde enligt plan | 4 967 976 | 5 163 067 |
| Tak | 6 915 000 | 6 915 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 915 000 | -6 915 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Målning takkondens | 1 362 500 | 1 362 500 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -681 250 | -613 125 |
| Årets avskrivningar | -68 125 | -68 125 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -749 375 | -681 250 |
| Utgående restvärde enligt plan | 613 125 | 681 250 |
| Fönsterbyte | 15 575 535 | 15 575 535 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 492 088 | -2 180 577 |
| Årets avskrivningar | -311 511 | -311 511 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 803 599 | -2 492 088 |
| Utgående restvärde enligt plan | 12 771 936 | 13 083 447 |
| Garage | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -533 336 | -466 669 |
| Årets avskrivningar | -66 667 | -66 667 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -600 003 | -533 336 |
| Utgående restvärde enligt plan | 399 997 | 466 664 |
| Markanläggning | 8 400 000 | 8 400 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 400 000 | -8 400 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Asfaltering | 2 045 626 | 2 045 626 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 045 626 | -2 045 626 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Nya entréer | 2 047 493 | 2 047 493 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -204 748 | -153 561 |
| Årets avskrivningar | -51 187 | -51 187 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -255 935 | -204 748 |
| Utgående restvärde enligt plan | 1 791 558 | 1 842 745 |

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Låssystem | 2 594 308 | 2 594 308 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -583 718 | -454 003 |
| Årets avskrivningar | -129 715 | -129 715 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -713 433 | -583 718 |
| Utgående restvärde enligt plan | 1 880 875 | 2 010 590 |
| Värmepumpar | 1 471 828 | 1 471 828 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -441 546 | -294 364 |
| Årets avskrivningar | -147 182 | -147 182 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -588 728 | -441 546 |
| Utgående restvärde enligt plan | 883 100 | 1 030 282 |
| Hissar | 2 345 664 | 817 119 |
| Omfört från pågående arbeten | 0 | 1 528 545 |
| Anskaffningsvärde | 2 345 664 | 2 345 664 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 660 | 0 |
| Årets avskrivningar | -58 642 | -14 660 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -73 302 | -14 660 |
| Utgående restvärde enligt plan | 2 272 362 | 2 331 004 |
| Pågående arbeten | 0 | 1 528 545 |
| Omföring till hissar | 0 | -1 528 545 |
| Utående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Summa bokfört värde | 30 430 790 | 31 962 422 |

| Not nr 8 | Installationer | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Elinstallationer | 1 437 500 | 1 437 500 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -958 330 | -862 497 |
| Årets avskrivningar | -95 833 | -95 833 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 054 163 | -958 330 |
| Utgående restvärde enligt plan | 383 337 | 479 170 |
| Värmeåtervinning | 1 485 000 | 1 485 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 485 000 | -1 336 500 |
| Årets avskrivningar | 0 | -148 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 485 000 | -1 485 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Summa bokfört värde | 383 337 | 479 170 |

| Not nr 9 | Övriga fordringar | |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Avgifter/hyror för januari 2024 | 452 248 | 0 |
| Avgifter/hyror | 40 437 | 31 419 |
| Klientmedel hos Mediator | 1 394 863 | 0 |
| Skattekonto | 2 786 | 1 470 |
| Elintäkter | 186 875 | 180 012 |
| Parkeringsintäkter | 42 495 | 47 137 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 241 050 | 30 539 |
| Summa | 2 360 754 | 290 577 |

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not nr 10

Förutbetalda kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 607 273 | 575 657 |
| Förutbetalda kostnader | 347 578 | 199 650 |
| Summa | 954 851 | 775 307 |

Not nr 11

Skulder kreditinstitut

| | Räntejustering | Slutförfallodag | Ränta | Skuld |
|---|-----------------------|------------------------|--------------|-------------------|
| Nordea | 2024.02.21 | 2024.02.21 | 1,37% | 7 274 500 |
| Nordea | 2024.10.21 | 2024.10.21 | 4,82% | 5 896 524 |
| Nordea | 2025.03.19 | 2025.03.19 | 0,89% | 7 885 000 |
| Nordea | 2025.09.17 | 2025.09.17 | 4,80% | 8 150 000 |
| Summa fastighetslån | | | | 29 206 024 |
| Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår | | | | -13 171 024 |
| Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering | | | | -390 000 |
| Summa kortfristiga låneskulder | | | | 13 561 024 |
| Summa långfristiga låneskulder | | | | 15 645 000 |
| Beräknad låneskuld 2028.12.31 | | | | 24 046 024 |

Not nr 12

Upplupna kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor | 98 018 | 81 360 |
| Upplupet revisionsarvode | 23 300 | 21 800 |
| Övriga upplupna kostnader | 92 545 | 133 642 |
| Summa upplupna kostnader | 213 863 | 236 802 |

Not nr 13

Ställda säkerheter


| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 044 700 | 45 044 700 |

Not nr 14


Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

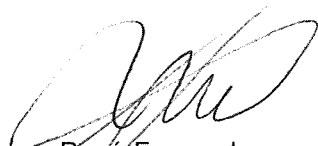
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 28 / 2 2024


Karin Hammarsten


Jörgen Åkerström



Ulrika Detrumf



René Fernandez


Nathalie Berggren

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2024 respektive 29 februari 2024


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB


Anna Thorell
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bläckhornet, org.nr 717600-8105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bläckhornet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bläckhornet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 mars 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmanarevisor, för räkenskapsåret 2023 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2024- 02-29



Anna Thorell

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

