

# 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 <sup>2</sup>
1 rum och kök	84 st	3 476 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	88 st	5 468 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	96 st	7 244 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	44 st	3 916 m <sup>2</sup>
Bostadsyta uppgår till		20 252 m <sup>2</sup>
Lokalyta uppgår till		1 218 m <sup>2</sup>
Total yta		21 470 m <sup>2</sup>
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 (tvättstugesevice), RagnSells (återvinning), SH Bygg (byggservice och försäkringsärenden), Anticimex (skadedjur, brunnar/lådor)

### Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2023 har 18 st överlåtelse 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:

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

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
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
<b>Reparation och underhållskostnader</b>					
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
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>					
Byggnader och renoveringar	-1 531 632		7	-1 487 650	
Installationer	-95 833	-1 627 465	8	-244 333	-1 731 983
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 179 847</b>			<b>2 043 615</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	45 752			11 497	
Räntekostnader	-569 853	-524 101		-347 594	-336 097
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 655 746</b>			<b>1 707 518</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 655 746</b>			<b>1 707 518</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023	Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
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
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
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
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 659 865</b>		<b>45 013 226</b>	

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatsskapital	1 476 844		1 476 844	
Yttre reparationsfond	5 364 370	6 841 214	4 088 528	5 565 372
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 917 694		1 486 019	
Årets resultat	2 655 746	4 573 440	1 707 518	3 193 537
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		15 645 000 11		15 159 500
<b>Kortfristiga skulder</b>				
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 659 865</b>		<b>45 013 226</b>	



## Kassaflödesanalys

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

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
<b>Summa</b>	<b>17 705 257</b>	<b>16 231 221</b>

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
<b>Summa</b>	<b>1 098 652</b>	<b>1 095 236</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>446 627</b>	<b>490 468</b>

**Not nr 4**

**Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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
<b>Summa</b>	<b>9 760 163</b>	<b>9 872 684</b>

**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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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
<b>Summa löner och arvoden</b>	<b>225 550</b>	<b>208 540</b>
Sociala avgifter	63 254	59 407
<b>Summa löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>288 804</b>	<b>267 947</b>

**Not nr 7**

**Gamla Uppsala 86:53**

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

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 881 789</b>	<b>3 221 295</b>
<b>Säkerhetsdörrar</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 968 072</b>	<b>2 132 078</b>
<b>Färdigställande standardförbättringar</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 967 976</b>	<b>5 163 067</b>
<b>Tak</b>	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 915 000	-6 915 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Målning takkondens</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>613 125</b>	<b>681 250</b>
<b>Fönsterbyte</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>12 771 936</b>	<b>13 083 447</b>
<b>Garage</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>399 997</b>	<b>466 664</b>
<b>Markanläggning</b>	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 400 000	-8 400 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Asfaltering</b>	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-2 045 626
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nya entréer</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 791 558</b>	<b>1 842 745</b>

<b>Låssystem</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 880 875</b>	<b>2 010 590</b>
<b>Värmepumpar</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>883 100</b>	<b>1 030 282</b>
<b>Hissar</b>	2 345 664	817 119
Omfört från pågående arbeten	0	1 528 545
Anskaffningsvärde	<b>2 345 664</b>	<b>2 345 664</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 660	0
Årets avskrivningar	-58 642	-14 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 302	-14 660
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 272 362</b>	<b>2 331 004</b>
<b>Pågående arbeten</b>	0	1 528 545
Omföring till hissar	0	-1 528 545
<b>Utående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>30 430 790</b>	<b>31 962 422</b>

Not nr 8	Installationer	
	2023	2022
<b>Elinstallationer</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>383 337</b>	<b>479 170</b>
<b>Värmeåtervinning</b>	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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>383 337</b>	<b>479 170</b>

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
<b>Summa</b>	<b>2 360 754</b>	<b>290 577</b>

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

**Not nr 10**

**Förutbetalda kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	607 273	575 657
Förutbetalda kostnader	347 578	199 650
<b>Summa</b>	<b>954 851</b>	<b>775 307</b>

**Not nr 11**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejustering</b>	<b>Slutförfallodag</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
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
<b>Summa fastighetslån</b>				<b>29 206 024</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-13 171 024
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-390 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>				<b>13 561 024</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>				<b>15 645 000</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31				24 046 024

**Not nr 12**

**Upplupna kostnader**

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

**Not nr 13**

**Ställda säkerheter**


	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	45 044 700	45 044 700

**Not nr 14**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut**

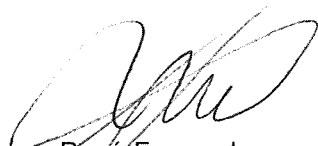
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 revisionsssed 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 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.

