

BRF BLÄCKHORNET

ÅRSREDOVISNING 2024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bläckhornet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av hushålls el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamla Uppsala 86:53	1971	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 15 flerbostadshus

Värdeåret är 1972

Föreningen har 316 bostadsrätter om totalt 20 252 kvm. Dessutom finns 2 kvartershus, 8 garagebyggnader med 88 platser, 182 parkeringsplatser, varav 2 med elladdning och 16 besöksparkeringar. Byggnadernas totalyta är 21 470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Hammarsten	Ordförande
Ulrika Detrumf	Styrelseledamot
Jörgen Åkerström	Styrelseledamot
Nathalie Berggren	Styrelseledamot
Rene Fernandez	Styrelseledamot
Sara Kardu Baki	Styrelsesuppleant
Malvina Dan	Styrelsesuppleant
Sofie Dahlström	Styrelsesuppleant
Jennie Celik	Styrelsesuppleant

Valberedning

Sonny Larsson och Patrik Malmqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Anna Thorell Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14 samt en extra föreningsstämma 2024-02-28 för stadgeändring. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Planeringsdag var den 25 november 2024.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stamspolning samtliga lägenheter
- 2022 ● Byte två hissar
- 2021 ● Termostat/ventilbyte
 ● Byte två hissar
 ● Ny ledbelysning
- 2020 ● Energisparåtgärder: Installation av värmeväxlare, rening av värmesystem, installation avgasare
- 2019 ● Nya värmepumpar

Avtal med leverantörer

Fastighetskötsel	Uppsala fastighetstjänst
Städ	Ekebybruk städ
Kabel TV	Tele2
Bredband	Halebop
Duc styrning	Setex
SBA	Presto
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Nyckelhantering	Lås- och säkerhetscenter
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Laddning elbilar	Voltiva
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Bodens energi

Lekplatsbesiktning	Uppsala kommun
Tvättstugedservice	Uppvit
Återvinning	Ragn Sells
Skadedjur, brunnar/lådor	Anticimex
Ventilation	Upplands Boservice

Övrig verksamhetsinformation

Vad har hänt under 2024:

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 och övernattningsrummen har varit uthyrda 49 perioder.

Åtgärdat en rad incidenter: 10 st försäkringsärenden i fastigheter (läckage, inbrott, brand mm). 2 (sekretess) större ärenden till myndigheter/utredningar, upprepade störningar från grannar mm. Försäkringsärendena har resulterat i stora kostnader, vilket föreningen söker ersättning för 2025.

Planerat och budgeterat för kommande år.

Genomfört nödvändiga besiktningar t e x lekplatser, flyttbesiktningar, hissar.

Ny armatur och LED belysning i höghus, tvättstugor, miljöhus.

Byggt om avluftningar på samtliga vindar.

Byte av samtliga el-centraler i lägenheter.

Byte av limträbalkar vid entréer höghus, samt målning.

Målning av samtliga miljöhus.

Tätat kondensläckage höghus tak.

Nyinköpta utemöbler.

Kompletterat utrymningsvägar med lagstadgade skyltar.

Upphandling nytt elavtal.

Planerade projekt för 2025:

Viss ombyggnation tvättstugor Lid 26/VR 19.

Införande av porttelefoni höghus.

Se över belysning/armaturer, fortsätta utbyte till LED.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och med 2% 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 349 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 348 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. 54 st andrahandsuthyrningar under 2024 (föregående år 57 st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	20 092 414	18 803 909	17 326 457	17 439 942
Resultat efter fin. poster	-324 029	2 655 746	1 707 518	115 627
Soliditet (%)	26	25	19	15
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	874	748	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 290	1 442	1 571	1 634
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 216	1 360	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	153	303	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	66	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	116	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	54	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	235	-	-
Räntekänslighet exkl. el och bredband (%)			2,2	2,4
Räntekänslighet (%)	1,4	1,7		

Nettoomsättning - från 2024 motsvarar nettoomsättning totala intäkter

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Föreningens intäkter för el uppgick till 729 627 kr.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Från 2023 avser det el och bredband.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott för året, vilket beror på planerat underhåll. Underskottet är tillfälligt och de budgeterade intäkterna för kommande år täcker alla kostnader inklusive avsättning till yttre reparationsfond. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar finansieringen av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 476 844	-	-	1 476 844
Fond, yttre underhåll	5 364 371	2 025 200	2 025 200	9 414 771
Balanserat resultat	1 917 694	630 546	-2 025 200	523 040
Årets resultat	2 655 746	-2 655 746	-324 029	-324 029
Eget kapital	11 414 654	0	-324 029	11 090 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 548 240
Årets resultat	-324 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 025 200
Totalt	199 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 911 904
Balanseras i ny räkning	2 110 915

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 092 414	19 250 536
Övriga rörelseintäkter	3	126 532	38 179
Summa rörelseintäkter		20 218 946	19 288 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 803 749	-13 470 772
Övriga externa kostnader	9	-879 416	-721 827
Personalkostnader	10	-289 093	-288 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 691 488	-1 627 465
Summa rörelsekostnader		-19 663 746	-16 108 869
RÖRELSERESULTAT		555 200	3 179 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 266	45 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-971 495	-569 853
Summa finansiella poster		-879 229	-524 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 029	2 655 746
ÅRETS RESULTAT		-324 029	2 655 746

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 085 146	33 040 790
Maskiner och inventarier	13	287 493	383 337
Summa materiella anläggningstillgångar		32 372 639	33 424 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 372 639	33 424 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		508 069	492 685
Övriga fordringar	14	4 089 220	1 868 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 117 360	954 851
Summa kortfristiga fordringar		5 714 649	3 315 605
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 121 003	8 920 133
Summa kassa och bank		4 121 003	8 920 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 835 652	12 235 738
SUMMA TILLGÅNGAR		42 208 292	45 659 865

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 476 844	1 476 844
Fond för yttre underhåll		9 414 771	5 364 371
Summa bundet eget kapital		10 891 615	6 841 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		523 040	1 917 694
Årets resultat		-324 029	2 655 746
Summa fritt eget kapital		199 011	4 573 440
SUMMA EGET KAPITAL		11 090 626	11 414 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 080 524	15 645 000
Summa långfristiga skulder		3 080 524	15 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 035 000	13 561 024
Leverantörsskulder		2 443 918	2 822 695
Skatteskulder		53 131	40 179
Övriga kortfristiga skulder		90 134	165 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 414 959	2 011 208
Summa kortfristiga skulder		28 037 142	18 600 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 208 292	45 659 865

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	555 200	3 179 847
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 691 488	1 627 465
	2 246 688	4 807 312
Erhållen ränta	92 266	45 752
Erlagd ränta	-1 011 943	-553 195
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 327 011	4 299 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	157 160	-854 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 403	581 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487 574	4 026 246
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-640 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 090 500	-2 607 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 090 500	-2 607 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 242 926	1 419 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 314 996	8 895 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 072 070	10 314 996

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bläckhornet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el samt faktisk bredbandskostnad. Intäkterna definieras som årsavgift.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	17 494 572	16 661 289
Hysesintäkter garage	522 200	527 000
Hysesintäkter garage, moms	6 000	0
Hysesintäkter p-plats	521 369	518 693
Hysesintäkter p-plats, moms	8 400	9 600
Hysesintäkter förråd	42 708	43 359
Bredband	299 568	299 568
El	0	-180 012
El, moms	729 627	924 412
Gemensamhetslokal	26 800	18 300
Övriga intäkter	0	12 962
Parkeringsersättning, moms	137 700	131 220
Påminnelseavgift	3 600	0
Dröjsmålsränta	1 120	0
Andrahandsuthyrning	298 750	284 008
Öres- och kronutjämning	0	138
Summa	20 092 414	19 250 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	55 319	0
Försäkringsersättning	71 213	38 179
Summa	126 532	38 179

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 769 700	1 434 884
Fastighetsskötsel utöver avtal	213 477	277 606
Städning enligt avtal	787 489	498 287
Besiktningar	14 189	11 463
Bevakning	30 500	0
Gemensamma utrymmen	15 130	17 712
Serviceavtal	393 895	385 342
Hissar	24 550	47 342
Summa	3 248 930	2 672 636

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	636 997	798 492
Försäkringsärende	2 822 733	470 516
Summa	3 459 730	1 269 008

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 911 904	2 216 424
Summa	1 911 904	2 216 424

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 562 997	1 408 815
Uppvärmning	2 881 115	2 484 307
Vatten	1 468 490	1 149 642
Sophämtning/renhållning	690 662	735 126
Summa	6 603 264	5 777 890

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	607 273	575 657
Kabel-TV	399 448	398 914
Fastighetsskatt	573 200	560 244
Summa	1 579 921	1 534 815

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	91 032	11 250
Revisionsarvoden extern revisor	26 863	23 263
Förvaltningsarvode enl avtal	389 772	386 760
Övriga förvaltningsarvoden	130 956	124 196
Korttidsinventarier	105 862	51 871
Administration	120 437	124 487
Konsultkostnader	14 494	0
Summa	879 416	721 827

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	152 200	134 320
Övriga arvoden	70 010	88 730
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	2 500
Arbetsgivaravgifter	64 383	63 254
Summa	289 093	288 804

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	971 495	569 823
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	30
Summa	971 495	569 853

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 455 988	76 455 988
Årets inköp	640 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 095 988	76 455 988
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 415 198	-41 883 566
Årets avskrivning	-1 595 644	-1 531 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 010 842	-43 415 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 085 146	33 040 790
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 610 000</i>	<i>2 610 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 035 000	207 035 000
Taxeringsvärde mark	113 777 000	113 777 000
Summa	320 812 000	320 812 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 416 511	3 416 511
Utgående anskaffningsvärde	3 416 511	3 416 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 033 174	-2 937 341
Avskrivningar	-95 844	-95 833
Utgående avskrivning	-3 129 018	-3 033 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	287 493	383 337

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 333	2 786
Momsavräkning	117 919	0
Klientmedel	0	1 394 863
Övriga kortfristiga fordringar	16 902	470 420
Transaktionskonto	2 883 165	0
Borgo räntekonto	1 067 902	0
Summa	4 089 220	1 868 069

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	137 829	347 578
Förutbet försäkr premier	880 553	607 273
Förutbet kabel-TV	98 978	0
Summa	1 117 360	954 851

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-10-21	2,69 %	3 488 524	5 896 524
Nordea	2025-02-21	3,14 %	6 982 000	7 274 500
Nordea	2025-09-17	4,80 %	7 950 000	8 150 000
Nordea	2025-03-19	0,89 %	7 695 000	7 885 000
Summa			26 115 524	29 206 024
Varav kortfristig del			23 035 000	13 561 024

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 955 524 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	43 320	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	4 711	0
Uppl kostn el	168 092	0
Uppl kostnad Värme	412 356	0
Uppl kostn räntor	57 570	98 018
Förutbet hyror/avgifter	1 629 018	1 797 345
Övriga uppl kostn och förutb int	99 892	115 845
Summa	2 414 959	2 011 208

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 044 700	45 044 700
Summa	45 044 700	45 044 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

Uppsala 2025-02-25

Ort och datum

Karin Hammarsten

Karin Hammarsten
Ordförande

Jörgen Åkerström

Jörgen Åkerström
Styrelseledamot

Nathalie Berggren

Nathalie Berggren
Styrelseledamot

Rene Fernandez

Rene Fernandez
Styrelseledamot

Ulrika Detrumf

Ulrika Detrumf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Tomas Ericson

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Anna Thorell

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 6 mars 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2024 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 2025-02-26



Anna Thorell