

Brf Bläckhornet

# Årsredovisning 2021



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet registrerades 1970.12.03. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. 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 Bolander & Co.

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>
Total bostadsarea uppgår till		20 252 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 entréer	2018
Låssystem	2018
Nya värmepumpar	2019
Energideklaration	2020
Radonmätning	2020
Planteringar	2020
Energisparåtgärder: Installation av värmeväxlare, rening av värmesystem, installation av gasare	2020
Termostat/ventilbyte	2021
Två hissar	2021
Ny ledbelysning	2021

## Styrelsen

		Vald t o m
Karin Hammarsten	Ordförande	2023
Jörgen Åkerström	Vice ordförande	2022
Ulrika Detrumf	Sekreterare	2023
René Fernandez	Ledamot	2022
Mahsa Chenari	Suppleant	2022

## Revisorer

BOREV Revision AB	Extern revisor	2022
Anna Thorell	Intern revisor	2022

## Valberedning

Rolf Jonsson	Sammanställande	2022
Jan-Erik Tannfors		2022

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021.05.11.  
Styrelsen har under 2021 haft 10 st protokollförda sammanträden.  
Planeringsdag var den 30 november 2021.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:  
Upplands Boservice (fastighetsskötsel och ventilation), Ekeby Städ (städ), Tele2 (Kabel-TV), Telenor t.o.m 211031, Halebop/Telia fr. o. m 211101 (bredband), ERAB (el-styrning), Upplands Brandservice (SBA), Kone hissar t.o.m 210930, Uppsala Lyftservice fr.o.m 211001 (hisservice), Lås- och säkerhetscenter (nyckelhantering), Aimo Park (parkeringsövervakning), Laddkoll (laddning för elbilar), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät) Bodens energi (el) Recover (platongolvsbesiktning och försäkringsärenden), Uppsala kommun (lekplatsbesiktning), Uppvit (tvättstugeservice), RagnSells (återvinning), Byggsnabben (byggservice och försäkringsärenden).

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2021 har 29 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 30 st).  
Medlemmar vid årets slut var 346 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. 68 st andrahandsuthyrningar under 2021 (föregående år 60 st).

## Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll har uppgått till 5 105 546 kr, varav det påbörjade arbetet med hissprojektet, 1 429 045 kr, har aktiverats på balansräkningen för avskrivning. Reparationer har uppgått till 704 737 kr och försäkringskostnader till 695.595 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Hissprojekt	1 429 045 kr
Termostat/ventilbyte	2 343 186 kr

## I spåren av pandemin

Styrelsen bedömer att Covid-19 inte har haft någon större påverkan på föreningens ekonomi. Dock har planerade besiktningar såsom bl a Platongolv och OVK blivit fördröjda till 2022. Det har varit svårt att få tag på leveranser och tjänster som ska utföras pga pandemin, vilket varit världsläget 2020-2021. Ekonomiskt kan nämnas att vi inte fått in budgeterade intäkter på uthyrningar av övernattningsrum och kvarterslokal. Diverse driftskostnader har ökat i kronor och/eller åtgång mot tidigare år, vilket man kan misstänka beror på att flera arbetar hemifrån alt. vistas hemma pga tex arbetslöshet eller sjukdom än tidigare.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 2% från 1 januari 2021. Från 1 januari 2022 höjs årsavgifterna med 2%.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	17 162	16 850	16 809	16 179
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	116	2 379	2 202	1 555
Balansomslutning (tkr)	45 696	45 112	44 522	42 136
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	15,43%	15,37%	10,23%	5,59%
Bankskuld/lgh yta (kr/m <sup>2</sup> )	1 634	1 705	1 770	1 829
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/m <sup>2</sup> )	733	719	705	691
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%

## Vad har hänt under 2021

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;

- Pga pandemin har vi hållit igen med uthyrningar under året, dock har föreningslokalen varit uthyrd 18 ggr och övernattningsrummen 9 dygn.
- Åtgärdat en rad incidenter:  
9 st försäkringsärenden i fastigheter (brand, läckage, inbrott mm) 2021-12-22 inträffade en omfattande brand i lägenhet i höghus, vilket resulterade i att ett våningsplan (8 lgh) evakuerades under några veckor och att fastigheten samt 6 lägenheter fått omfattande skador, återställningsarbetet kommer troligtvis att ta hela våren 2022 att färdigställa. 2 (sekretess) större ärenden till myndigheter/utredningar, 1 exekutiv försäljning, upprepade störningar från grannar mm
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar t e x hissar, lekplatser, flyttbesiktningar
- Energisparåtgärder; Byte av samtliga termostat- och radiatorventiler, injustering, byte av vissa shuntar, byte av vissa cirkulationspumpar, luftning radiatorer, fortsatt utbyte av ljuskällor till led, visst armaturbyte
- Ny mjukvara och uppgradering laddstolpe för el- & hybridbilar
- Utbyte av 2 hissar
- Nytt avtal bredband
- Nytt avtal tv grundutbud
- Nytt försäkringsavtal
- Ny fasadarmatur på garagelängor
- Rengöring och injustering av ventilation inför OVK
- Nytt ytiskt och målning samt ny armatur på tennisplan

## 2022

*Några exempel* på kommande investeringar;

- Försättning byte av shuntar och pumpar
- Byte av stamventiler till tryckreglerande ventiler
- OVK
- Platonbesiktning
- Utbyte av resterande 2 hissar, vi har fått beviljat bidrag på ansökan från Länsstyrelsen för moderniseringen

## Underhållsplanering

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

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 2 025 200 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 1 438 000 kr (4,2%) av föreningens ingående skuld 2021.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	3 216 189	-135 911	2 378 642
Disposition av 2020 års resultat		2 025 200	694 317	-2 378 642
Uttag enligt stämmobeslut		-340 875		
Årets resultat				115 627
Belopp vid årets utgång	<u>1 476 844</u>	<u>4 900 514</u>	<u>558 406</u>	<u>115 627</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	558 406
Årets resultat	<u>115 627</u>
	674 033

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 025 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-2 837 186
Till balanserat resultat överföres	<u>1 486 019</u>
	674 033

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
Årsavgifter	14 849 376			14 558 196	
Hysesintäkter	1 081 927		1	1 087 403	
EI	709 656			639 777	
Bredbandsavgift	520 829	17 161 788		565 008	16 850 384
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	642 435			555 503	
Övriga intäkter	399 642	<u>1 042 077</u>	2	368 526	<u>924 029</u>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>18 203 865</u>			<u>17 774 413</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-9 879 041		3	-9 621 621	
Administrationskostnader	-357 615			-347 200	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-515 774	-10 752 430	4	-506 294	-10 475 115
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-704 737			-656 208	
Försäkringsskador	-695 595			-902 703	
Planerat underhåll	-3 676 501	-5 076 833		-897 078	-2 455 989
Personalkostnader		-224 253	5		-209 941
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-1 472 990		6	-1 672 990	
Installationer	-244 333	-1 717 323	7	-244 333	-1 917 323
 <b>RÖRELSERESULTAT</b>		433 026			2 716 045
 <u>Resultat från finansiella poster</u>					
Räntekostnader		-317 399			-337 403
 <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>115 627</u>			<u>2 378 642</u>
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>115 627</u>			<u>2 378 642</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	32 632 953		<b>6</b>	32 676 898	
Installationer	723 503		<b>7</b>	967 836	
Mark	2 610 000	35 966 456		2 610 000	36 254 734
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	61 886			14 808	
Övriga fordringar	324 713		<b>8</b>	221 396	
Förutb kostnader och uppl intäkter	728 320	1 114 919	<b>9</b>	801 734	1 037 938
Kassa och bank		<u>8 614 187</u>			<u>7 819 222</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 695 562</u>			<u>45 111 894</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	1 476 844			1 476 844	
Yttre reparationsfond	4 900 514	6 377 358		3 216 189	4 693 033
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	558 406			-135 911	
Årets resultat	115 627	674 033		2 378 642	2 242 731
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		23 875 000	<b>10</b>		23 005 024
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 211 524		<b>10</b>	11 519 500	
Leverantörsskulder	4 093 723			2 147 889	
Egna skatteskulder	43 048			42 884	
Personalens källskatt	29 070			29 070	
Sociala avgifter	27 327			26 772	
Övriga kortfristiga skulder	0			847	
Depositioner	30 640			0	
Upplupna kostnader	58 435		<b>11</b>	88 474	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 275 404	<u>14 769 171</u>		1 315 670	<u>15 171 106</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>45 695 562</u>			<u>45 111 894</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). 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. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

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

### **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**

	<b><u>Hyresintäkter</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Hyra garage	524 500	523 985
Hyra parkering	514 965	520 710
Hyra förråd	<u>42 462</u>	<u>42 708</u>
SUMMA	<u>1 081 927</u>	<u>1 087 403</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Övriga intäkter</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Parkeringsintäkter	112 635	92 528
Avgift andrahandsupplåtelser	266 566	255 281
Gemensamhetslokaler	10 200	13 200
Övriga kortfristiga fordringar	<u>10 241</u>	<u>7 517</u>
SUMMA	<u>399 642</u>	<u>368 526</u>

### **NOT NR 3**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 370 268	1 366 152
Fastighetsskötsel, extra tjänster	159 083	162 728
Städning Entreprenad	616 137	441 125
Obligatoriska besiktningar	11 158	10 234
Hisskostnader	108 519	123 188
Serviceavtal	357 269	290 367
Gemensamhetslokaler	1 523	15 290
transport	2 623 957	2 409 084



	transport	2 623 957	2 409 084
El		1 504 183	1 638 151
Värme		2 474 213	2 455 300
Vatten		1 201 093	1 140 853
Sophämtning		548 081	488 268
Försäkringar		550 775	532 149
Kabel TV/Bredband		599 115	647 802
Förbrukningsinventarier		31 840	13 701
Revision		20 050	20 000
Övriga fastighetskostnader		<u>325 734</u>	<u>276 313</u>
SUMMA		<u>9 879 041</u>	<u>9 621 621</u>

#### **NOT NR 4**

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2020 uppgick till maximalt 1.429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1.459 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

#### **NOT NR 5**

#### **Personalkostnader**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arvoden till styrelsen	113 800	121 200
Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen	54 200	33 300
Revisionsarvode	2 500	2 300
Valberedning	2 500	4 600
Ersättning för övriga uppdrag	<u>1 600</u>	<u>5 100</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	174 600	166 500
Sociala avgifter	<u>49 653</u>	<u>43 441</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>224 253</u>	<u>209 941</u>

#### **NOT NR 6**

#### **Gamla Uppsala 86:53**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	224 473 000	224 473 000
Byggnadsvärde	156 696 000	156 696 000
Markvärde	<u>67 777 000</u>	<u>67 777 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>224 473 000</u>	<u>224 473 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	219 000 000	219 000 000
Lokaler	5 473 000	5 473 000

#### **Bokfört värde:**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Byggnader</b>	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 733 435	-18 393 929
Årets avskrivningar	<u>-339 506</u>	<u>-339 506</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 072 941	-18 733 435
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 560 801</u>	<u>3 900 307</u>

<b>Säkerhetsdörrar</b>	4 100 150	4 100 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 640 060	-1 476 054
Årets avskrivningar	<u>-164 006</u>	<u>-164 006</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 804 066	-1 640 060
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 296 084</u>	<u>2 460 090</u>
<b>Färdigställande standardförbättringar</b>	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 201 277	-4 006 186
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	<u>-195 091</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 396 368	-4 201 277
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 358 158</u>	<u>5 553 249</u>
<b>Tak</b>	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 915 000</u>	<u>-6 915 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Målning takkondens</b>	1 362 500	1 362 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-545 000	-476 875
Årets avskrivningar	<u>-68 125</u>	<u>-68 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-613 125	-545 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>749 375</u>	<u>817 500</u>
<b>Fönsterbyte</b>	15 575 535	15 575 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 869 066	-1 557 555
Årets avskrivningar	<u>-311 511</u>	<u>-311 511</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 180 577	-1 869 066
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 394 958</u>	<u>13 706 469</u>
<b>Garage</b>	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-400 002	-333 335
Årets avskrivningar	<u>-66 667</u>	<u>-66 667</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-466 669</u>	<u>-400 002</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>533 331</u>	<u>599 998</u>
<b>Markanläggning</b>	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 400 000	-8 200 000
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 400 000	-8 400 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Asfaltering</b>	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 045 626</u>	<u>-2 045 626</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nya entréer</b>	2 047 493	2 047 493
Ingående ackumulerade avskrivningar	-102 374	-51 187
Årets avskrivningar	<u>-51 187</u>	<u>-51 187</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 561	-102 374
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 893 932</u>	<u>1 945 119</u>

<b>Låssystem</b>	2 594 308	2 594 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-324 288	-194 573
Årets avskrivningar	<u>-129 715</u>	<u>-129 715</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 003	-324 288
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 140 305</u>	<u>2 270 020</u>
<b>Värmepumpar</b>	1 471 828	1 183 078
Uppfört under året	<u>0</u>	<u>288 750</u>
Anskaffningsvärde	1 471 828	1 471 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 182	0
Årets avskrivningar	<u>-147 182</u>	<u>-147 182</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 364	-147 182
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 177 464</u>	<u>1 324 646</u>
<b>Pågående arbeten</b>	99 500	<u>0</u>
Uppfört under året.	1 429 045	99 500
Utående restvärde enligt plan	<u>1 528 545</u>	<u>99 500</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>32 632 953</u>	<u>32 676 898</u>

**NOT NR 7**

**Installationer**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Elinstallationer</b>	1 437 500	1 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-766 664	-670 831
Årets avskrivningar	<u>-95 833</u>	<u>-95 833</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-862 497	-766 664
Utgående restvärde enligt plan	<u>575 003</u>	<u>670 836</u>
<b>Värmeåtervinning</b>	1 485 000	1 485 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 188 000	-1 039 500
Årets avskrivningar	<u>-148 500</u>	<u>-148 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 336 500	-1 188 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>148 500</u>	<u>297 000</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>723 503</u>	<u>967 836</u>

**NOT NR 8**

**Övriga fordringar**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skattekonto	1 406	1 412
Momsfordran	8 871	0
Elintäkter	169 299	177 823
Parkeringsintäkter	27 367	24 367
Övriga kortfristiga fordringar	<u>117 770</u>	<u>17 794</u>
<b>SUMMA</b>	<u>324 713</u>	<u>221 396</u>

**NOT NR 9**

**Förutbetalda kostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	602 160	550 775
Förutbetalda kostnader	<u>126 160</u>	<u>250 959</u>
<b>SUMMA</b>	<u>728 320</u>	<u>801 734</u>

**NOT NR 10**

	<b>Skulder kreditinstitut</b>			
	<b>Räntejustering</b>	<b>Slutförfallodag</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2022.01.25	2022.01.25	0,62%	1 875 000
Nordea	2022.10.19	2022.10.19	0,78%	6 712 524
Nordea	2023.09.20	2023.09.20	0,77%	8 550 000
Nordea	2024.02.21	2024.02.21	1,37%	7 684 000
Nordea	2025.03.19	2025.03.19	0,89%	8 265 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				33 086 524
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-8 587 524
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-624 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				9 211 524
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				23 875 000
Beräknad låneskuld 2026.12.31				26 426 524

**NOT NR 11**

	<b>Upplupna kostnader</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Upplupna räntor	18 342	61 739
Upplupet revisionsarvode	20 300	20 000
Övriga upplupna kostnader	19 793	6 735
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	58 435	88 474

**NOT NR 12**

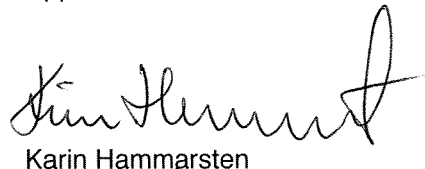
	<b>Ställda säkerheter</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsinteckningar	45 044 700	45 044 700

**NOT NR 13**

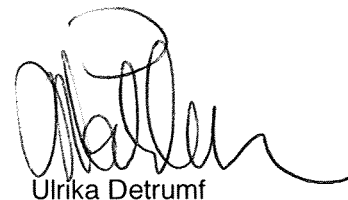
**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut**

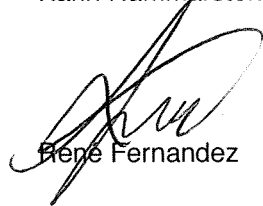
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 28/2 2022

  
Karin Hammarsten


  
Jörgen Åkerström

  
Ulrika Detrumf

  
René Fernandez

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2022

  
BOREV Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

  
Anna Thorell

# 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 10 mars 2022



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmanarevisor, för räkenskapsåret 2021 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 2022-03-02

  
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 panter.** 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.





**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

[www.mediator.se](http://www.mediator.se)