

BRF BLÄCKHORNET

ÅRSREDOVISNING 2022



Årsredovisning för Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 Säkra Sak AB

Föreningens fastighet består av:

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

Föreningen upplåter 316 lägenheter med bostadsrätt.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Ett axplock av genomfört underhåll

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

Styrelsen

		Vald t o m
Karin Hammarsten	Ordförande	2023
Jörgen Åkerström	Vice ordförande	2024
Ulrika Detrumf	Sekreterare	2023
René Fernandez	Ledamot	2024
Kerstin Andersson	Suppleant	2023, avgått under året
Mahsa Chenari	Suppleant	2023

Revisorer

BOREV Revision AB	Extern revisor	2023
Anna Thorell	Intern revisor	2023

Valberedning

Jan-Erik Tannfors	Sammankallande	2023
Henrik Eriksson		2023

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022.05.10. En extra föreningsstämma hölls 2022.06.01 för fyllnadsval av en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Planeringsdag var den 15 november 2022.

Avtal

Föreningen har 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 (tvättstugueservice), RagnSells (återvinning), SH Bygg (byggservice och försäkringsärenden), Anticimex (skadedjur, brunnar/lådor)

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2022 har 31 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 29 st).

Medlemmar vid årets slut var 349 st (föregående år 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. 56 st andrahandsuthyrningar under 2022 (föregående år 68 st).

Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll och reparationskostnader har uppgått till 5 150 754 kr, varav utgifter avseende hissprojektet, 817 119 kr, har aktiverats på balansräkningen. Byte av hissarna uppgår till totalt 2 345 664 kr och kommer att skrivas av under 40 år. Reparationer har uppgått till 727 827 kr och försäkringsskador till 2 236 543 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Hissprojekt	817 119 kr
Byte av stamventiler	749 357 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 2% från 1 januari 2022. Från 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 10%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	17 326	17 162	16 850	16 809
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	1 707	116	2 379	2 202
Balansomslutning (tkr)	45 013	45 696	45 112	44 522
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	19,46%	15,43%	15,37%	10,23%
Bankskuld/lgh yta (kr/m ²)	1 571	1 634	1 705	1 770
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/m ²)	748	733	719	705
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	2,1%	2,2%	2,4%	2,5%

Vad har hänt under 2022

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 58 ggr och övermattningsrummen 70 dygn
- Åtgärdat en rad incidenter;
9 st försäkringsärenden i fastigheter (brand, läckage, inbrott mm)
2 (sekretess) större ärenden till myndigheter/utredningar, upprepade störningar från grannar mm
- Återställning efter brand i höghus dec 2021, ytskikt i både lgh och fastighet, ny hiss. Arbetet har dragit ut på tiden pga pandemi, sjukdomsfall, utbrutet krig som gjort det svårt att få tag på varor.
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar t e x, lekplatser, flyttbesiktningar, platongolv, OVK
- Energisparåtgärder;
Fortsättning byte av shuntar och pumpar
Byte av stamventiler till tryckreglerande ventiler
Injustering och luftning radiatorer
- Planerat och utfört en del av förstudie för ev stamreovering
- Nytt avtal för parkeringsövervakning upphandlat
- Tagit bort 1 st lekpark som ersätts med parkmöbler och grillplats
- Utbyte av resterande 2 hissar, vi har fått beviljat bidrag på ansökan från Länsstyrelsen för moderniseringen
- Fönsterjustering på samtliga fönster från 2014, ca 2 000 st

Planerade projekt för 2023

- Se över belysning/armaturer, fortsätta utbyte till LED
- Fortsätta förstudie för ev stamreovering

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 1 273 500 kr (3,8%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	4 900 514	558 406	115 627
Disposition av 2021 års resultat		2 025 200	927 613	-115 627
Uttag enligt stämmobeslut		-2 837 186		
Årets resultat				1 707 518
Belopp vid årets utgång	<u>1 476 844</u>	<u>4 088 528</u>	<u>1 486 019</u>	<u>1 707 518</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	1 486 019
Årets resultat	<u>1 707 518</u>
	<u>3 193 537</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 025 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-749 357
Till balanserat resultat överföres	<u>1 917 694</u>
	<u>3 193 537</u>

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		Not	2021	
	2022				
Årsavgifter	15 146 374			14 849 376	
Hysesintäkter	1 095 236		1	1 081 927	
EI	785 447			709 656	
Bredbandsavgift	299 400	17 326 457		520 829	17 161 788
Övriga rörelseintäkter					
Försäkringsersättningar	1 339 403			642 435	
Övriga intäkter	490 468	1 829 871	2	399 642	1 042 077
Summa intäkter		19 156 328		18 203 865	

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-9 872 684		3	-9 879 041	
Administrationskostnader	-368 340			-357 615	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-538 124	-10 779 148	4	-515 774	-10 752 430
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-727 827			-704 737	
Försäkringsskador	-2 236 543			-695 595	
Planerat underhåll	-1 369 265	-4 333 635		-3 676 501	-5 076 833
Personalkostnader		-267 947	5		-224 253
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader och renoveringar	-1 487 650		6	-1 472 990	
Installationer	-244 333	-1 731 983	7	-244 333	-1 717 323
Rörelseresultat		2 043 615			433 026
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	11 497			0	
Räntekostnader	-347 594	-336 097		-317 339	-317 339
Resultat efter finansiella poster		1 707 518			115 687
ÅRETS RESULTAT		1 707 518			115 687

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022	Not	2021	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	31 962 422	6	32 632 953	
Installationer	479 170	7	723 503	
Mark	2 610 000	35 051 592	2 610 000	35 966 456
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsavgifter/hyror	31 419		61 886	
Övriga fordringar	259 158	8	324 713	
Förutb kostnader och uppl intäkter	775 307	1 065 884 9	728 320	1 114 919
Kassa och bank		8 895 750		8 614 187
SUMMA TILLGÅNGAR	45 013 226		45 695 562	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatsskapital	1 476 844		1 476 844	
Yttre reparationsfond	4 088 528	5 565 372	4 900 514	6 377 358
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 486 019		558 406	
Årets resultat	1 707 518	3 193 537	115 627	674 033
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		15 159 500 10		23 875 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 653 524	10	9 211 524	
Leverantörsskulder	2 609 040		4 093 723	
Egna skatteskulder	44 070		43 048	
Momsskuld	30 402		0	
Personalens källskatt	36 858		29 070	
Sociala avgifter	35 377		27 327	
Depositioner	0		30 640	
Upplupna kostnader	236 802	11	58 435	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 448 744	21 094 817	1 275 404	14 769 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 013 226		45 695 562	

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	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.	10 år
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

	Hyresintäkter	
	2022	2021
Hyra garage	527 274	524 500
Hyra parkering	526 473	514 965
Hyra förråd	41 489	42 462
Summa	1 095 236	1 081 927

Not nr 2

	Övriga intäkter	
	2022	2021
Parkeringsintäkter	137 659	112 635
Avgift andrahandsupplåtelse	254 696	266 566
Gemensamhetslokaler	11 800	10 200
Övriga kortfristiga fordringar	86 313	10 241
Summa	490 468	399 642

Not nr 3

	Driftskostnader	
	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 377 440	1 370 268
Fastighetsskötsel, extra tjänster	425 664	159 083
Städning Entreprenad	504 694	616 137
Obligatoriska besiktningar	196 775	11 158
Hisskostnader	31 050	108 519
transport	2 535 623	2 265 165

	transport	2 535 623	2 265 165
Serviceavtal		366 437	357 269
Gemensamhetslokaler		14 070	1 523
EI		1 430 566	1 504 183
Värme		2 308 188	2 474 213
Vatten		1 125 225	1 201 093
Sophämtning		623 582	548 081
Försäkringar		602 160	550 775
Kabel TV/Bredband		435 748	599 115
Förbrukningsinventarier		84 855	31 840
Revision		21 838	20 050
Övriga fastighetskostnader		324 392	325 734
Summa		9 872 684	9 879 041

Not nr 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 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.

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	106 800	113 800
Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen	90 260	54 200
Revisionsarvode	2 500	2 500
Valberedning	2 500	2 500
Ersättning för övriga uppdrag	6 480	1 600
Summa löner och arvoden	208 540	174 600
Sociala avgifter	59 407	49 653
Summa löner, arvoden sociala avgifter	267 947	224 253

Not nr 6

Gamla Uppsala 86:53

	2022	2021
Taxeringsvärde:	320 812 000	224 473 000
Byggnadsvärde	207 035 000	156 696 000
Markvärde	113 777 000	67 777 000
Summa taxeringsvärde	320 812 000	224 473 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	315 000 000	219 000 000
Lokaler	5 812 000	5 473 000

Bokfört värde:

	2022	2021
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 072 941	-18 733 435
Årets avskrivningar	-339 506	-339 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 412 447	-19 072 941
Utgående restvärde enligt plan	3 221 295	3 560 801

Säkerhetsdörrar	4 100 150	4 100 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 804 066	-1 640 060
Årets avskrivningar	-164 006	-164 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 968 072	-1 804 066
Utgående restvärde enligt plan	2 132 078	2 296 084
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 396 368	-4 201 277
Årets avskrivningar	-195 091	-195 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 591 459	-4 396 368
Utgående restvärde enligt plan	5 163 067	5 358 158
Tak	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 915 000	-6 915 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Målning takkondens	1 362 500	1 362 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-613 125	-545 000
Årets avskrivningar	-68 125	-68 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-681 250	-613 125
Utgående restvärde enligt plan	681 250	749 375
Fönsterbyte	15 575 535	15 575 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 180 577	-1 869 066
Årets avskrivningar	-311 511	-311 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 492 088	-2 180 577
Utgående restvärde enligt plan	13 083 447	13 394 958
Garage	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-466 669	-400 002
Årets avskrivningar	-66 667	-66 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 336	-466 669
Utgående restvärde enligt plan	466 664	533 331
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 400 000	-8 400 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Asfaltering	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-2 045 626
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Nya entréer	2 047 493	2 047 493
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 561	-102 374
Årets avskrivningar	-51 187	-51 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 748	-153 561
Utgående restvärde enligt plan	1 842 745	1 893 932
Låssystem	2 594 308	2 594 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-454 003	-324 288
Årets avskrivningar	-129 715	-129 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583 718	-454 003
Utgående restvärde enligt plan	2 010 590	2 140 305

Värmepumpar	1 471 828	1 471 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-294 364	-147 182
Årets avskrivningar	-147 182	-147 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 546	-294 364
Utgående restvärde enligt plan	1 030 282	1 177 464

Hissar	817 119	0
Omfört från pågående arbeten	1 528 545	0
Anskaffningsvärde	2 345 664	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 660	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 660	0
Utgående restvärde enligt plan	2 331 004	0

Avskrivning har påbörjats från 1 oktober 2022

Pågående arbeten	1 528 545	99 500
Uppfört under året	0	1 429 045
Omföring till hissar	-1 528 545	0
Utående restvärde enligt plan	0	1 528 545
Summa bokfört värde	31 962 422	32 632 953

Not nr 7

Installationer

	2022	2021
Elinstallationer	1 437 500	1 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-862 497	-766 664
Årets avskrivningar	-95 833	-95 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-958 330	-862 497
Utgående restvärde enligt plan	479 170	575 003
Värmeåtervinning	1 485 000	1 485 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 336 500	-1 188 000
Årets avskrivningar	-148 500	-148 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 485 000	-1 336 500
Utgående restvärde enligt plan	0	148 500
Summa bokfört värde	479 170	723 503

Not nr 8

Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	1 470	1 406
Momsfordran	0	8 871
Elintäkter	180 012	169 299
Parkeringsintäkter	47 137	27 367
Övriga kortfristiga fordringar	30 539	117 770
Summa	259 158	324 713

Not nr 9

Förutbetalda kostnader

	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	575 657	602 160
Förutbetalda kostnader	199 650	126 160
Summa	775 307	728 320

Not nr 10	Skulder kreditinstitut			
	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2023.01.25	2023.01.25	2,26%	1 575 000
Nordea	2023.10.19	2023.10.19	3,38%	6 304 524
Nordea	2023.09.20	2023.09.20	0,77%	8 350 000
Nordea	2024.02.21	2024.02.21	1,37%	7 508 500
Nordea	2025.03.19	2025.03.19	0,89%	8 075 000
Summa fastighetslån				31 813 024
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-16 229 524
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-424 000
Summa kortfristiga låneskulder				16 653 524
Summa långfristiga låneskulder				15 159 500
Beräknad låneskuld 2027.12.31				25 153 024

Not nr 11	Upplupna kostnader	
	2022	2021
Upplupna räntor	81 360	18 342
Upplupet revisionsarvode	21 800	20 300
Övriga upplupna kostnader	133 642	19 793
Summa upplupna kostnader	236 802	58 435


Not nr 12	Ställda säkerheter	
	2022	2021
Fastighetsinteckningar	45 044 700	45 044 700

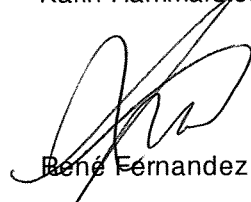
Not nr 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut**
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 2/2 2023


Karin Hammarsten



Jörgen Åkerström


Ulrika Detrumf


René Fernandez

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2023


BOREV Revision AB
PETER LINDQVIST
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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 9 mars 2023



Peter Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2022 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 2023-02-22



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.

