

# 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

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

# 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

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Fastighetsskötsel     | 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     |
| Tvättstugservice         | 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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 1 476 844         | -                                            | -                               | 1 476 844         |
| Fond, yttre<br>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          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>11 414 654</b> | <b>0</b>                                     | <b>-324 029</b>                 | <b>11 090 626</b> |

## 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     |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>199 011</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 1 911 904        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>2 110 915</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 20 092 414         | 19 250 536         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 126 532            | 38 179             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>20 218 946</b>  | <b>19 288 715</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| 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         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-19 663 746</b> | <b>-16 108 869</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>555 200</b>     | <b>3 179 847</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 92 266             | 45 752             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -971 495           | -569 853           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-879 229</b>    | <b>-524 101</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-324 029</b>    | <b>2 655 746</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-324 029</b>    | <b>2 655 746</b>   |

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        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 476 844         | 1 476 844         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 414 771         | 5 364 371         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 891 615</b> | <b>6 841 215</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 523 040           | 1 917 694         |
| Årets resultat                               |        | -324 029          | 2 655 746         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>199 011</b>    | <b>4 573 440</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>11 090 626</b> | <b>11 414 654</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 080 524         | 15 645 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 080 524</b>  | <b>15 645 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>28 037 142</b> | <b>18 600 211</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>42 208 292</b> | <b>45 659 865</b> |

## Kassaflödesanalys

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

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               |
| <b>Summa</b>                | <b>20 092 414</b> | <b>19 250 536</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                      | 2024           | 2023          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter      | 55 319         | 0             |
| Försäkringersättning | 71 213         | 38 179        |
| <b>Summa</b>         | <b>126 532</b> | <b>38 179</b> |

## 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           |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 248 930</b> | <b>2 672 636</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2024             | 2023             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Reparationer       | 636 997          | 798 492          |
| Försäkringsärenden | 2 822 733        | 470 516          |
| <b>Summa</b>       | <b>3 459 730</b> | <b>1 269 008</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 1 911 904        | 2 216 424        |
| <b>Summa</b>         | <b>1 911 904</b> | <b>2 216 424</b> |

#### 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          |
| <b>Summa</b>            | <b>6 603 264</b> | <b>5 777 890</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

#### 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              |
| <b>Summa</b>                    | <b>879 416</b> | <b>721 827</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>                   | <b>289 093</b> | <b>288 804</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 971 495        | 569 823        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 30             |
| <b>Summa</b>                       | <b>971 495</b> | <b>569 853</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 3 416 511         | 3 416 511         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>3 416 511</b>  | <b>3 416 511</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -3 033 174        | -2 937 341        |
| Avskrivningar                         | -95 844           | -95 833           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-3 129 018</b> | <b>-3 033 174</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>287 493</b>    | <b>383 337</b>    |

#### 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                |
| <b>Summa</b>                   | <b>4 089 220</b> | <b>1 868 069</b> |

#### 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              |
| <b>Summa</b>             | <b>1 117 360</b> | <b>954 851</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>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           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>26 115 524</b>   | <b>29 206 024</b>   |
| 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 Fastsköt 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          |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 414 959</b> | <b>2 011 208</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 45 044 700        | 45 044 700        |
| <b>Summa</b>         | <b>45 044 700</b> | <b>45 044 700</b> |

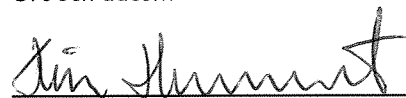
## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

## Underskrifter

Uppsala, 2025-02-25

Ort och datum



Karin Hammarsten  
Ordförande



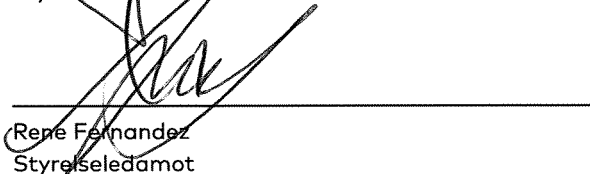
Nathalie Berggren  
Styrelseledamot



Ulrika Detrumf  
Styrelseledamot



Jörgen Åkerström  
Styrelseledamot



René Fernandez  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06



Borev Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bläckhornet för räkenskapsåret 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 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 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 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 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