

BRF BLÄCKHORNET

Org nr 717600-8105

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Bläckhornet, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av

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

Bostadsfördelning

Storlek	Antal	Total yta, kvm
1 rum och kokvrå	4	148
1 rum och kök	84	3 476
2 rum och kök	88	5 468
3 rum och kök	96	7 244
4 rum och kök	44	3 916
totalt	316	20 252

Den totala boytan är 20 252 kvm.

Dessutom finns följande hyresobjekt:
177 p-platser varav 12 är besöksparkeringar.
88 garage

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Under de senaste åren har ett antal investeringar/underhållsåtgärder gjorts, såsom byte av garageportar, trädgårdsarbeten, ommålning i trapphus, genomgång av tvättstugor och fläktrum, nya sophus och låsbyten.

Under år 2002 har dränering av grunder samt utbyte av golv och renovering av badrum i bottenplanet i låghusen utförts. I anslutning till renovering av badrum utförs partiell stamrenovering.

Badrumsrenoveringarna har fortsatt under 2003 och 2004 och samtliga badrum är när 2004 är till ända renoverade.

Samtliga tvättstugor har också renoverats.

Föreningsfrågor

Föreningen har vid årsskiftet 339 (326) medlemmar fördelat på 316 bostadsrätter, bostad.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 31(31)överlåtelser skett.

Styrelsens 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.

Nyckeltal

	2005	2004	2003	2002	2001
Genomsnittlig skuldränta %	2,35	2,51	3,71	4,45	4,45
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 689	1 574	1 326	1 359	1 246
Fastighetens belåningsgrad %	90,55	80,25	61,38	66,54	58,57
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	679	679	679	679	577

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2005-04-20 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jean Kjerulf	ledamot ordförande
Jesper Lööf	ledamot vice ordförande
Margaretha Wedin	ledamot sekreterare
Ove Tham	ledamot
Mikael Jonasson	ledamot
Anita Hammar	suppleant
Rolf Gustavsson	suppleant
Mathias Westerlund	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter	Suppleanter
Samtliga	Samtliga

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jean Kjerulf, Jesper Lööf och Margaretha Wedin, två i förening

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Jan Erik Mårtensson, extern	Ordinarie
Anna Thorell, föreningsmedlem	Ordinarie

Valberedning

Linda Ncomo Sjöström	Sammanställande
Margaretha Widenberg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003.08.25 och föreningen är registrerad 1970.12.03

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 22 542 524 (23 217 524) kronor, se not.

Vidare finns ett byggnadskreditiv, vid årsskiftet 2005 har 11 653 013 (8 653 013) kr utnyttjats.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	218 186
årets vinst	996 620
	1 214 806

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	916 000
i ny räkning överföres	298 806
	1 214 806

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Resultaträkning	Not		
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		13 680 204	13 679 981
Hysesintäkter	1	464 213	469 940
Övriga rörelseintäkter	2	13 380	13 320
Summa nettoomsättning		14 157 797	14 163 241
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-1 031 072	-5 287 372
Periodiskt underhåll		-2 523 794	-11 976 495
Driftskostnader	4	-5 675 488	-5 773 813
Administrationskostnader	5,6	-445 030	-418 363
Personalkostnader	5	-35 138	-35 821
Fastighetsskatt	7	-661 018	-598 842
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 371 540	-24 090 706
Avskrivning byggnad		-1 023 424	-1 023 424
Avskrivningar övrigt		-1 091 691	-1 091 691
Summa avskrivningar		-2 115 115	-2 115 115
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 671 142	-12 042 580
Ränteintäkter		12 957	25 695
Räntekostnader		-775 084	-736 976
Räntebidrag		88 020	88 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415	-380
Summa kapitalnetto		-674 522	-623 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		996 620	-12 666 221
ÅRETS RESULTAT		996 620	-12 666 221

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	12 412 487	13 435 911
Ombyggnad	9	8 479 615	8 674 706
Fastighetsförbättringar	10	3 391 085	3 667 685
Rot-program	11	448 494	648 494
Mark		2 610 000	2 610 000
Markanläggning	12	6 080 000	6 500 000
Pågående arbete		1 400 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 821 681	35 536 796
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 374	2 374
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 374	2 374
Summa anläggningstillgångar		34 824 055	35 539 170
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 061	13 366
Övriga fordringar		34 665	22 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 976	407 187
Avräkningskonto förvaltare		3 557 095	3 730 720
Summa kortfristiga fordringar		3 789 797	4 174 028
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		552 131	438
Summa kassa och bank		552 131	438
Summa omsättningstillgångar		4 341 928	4 174 466
SUMMA TILLGÅNGAR		39 165 983	39 713 636

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 476 844	1 476 844
Föreningens fond för yttre underhåll		67 902	11 976 495
Summa bundet eget kapital		1 544 746	13 453 339
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		218 186	975 814
Årets resultat		996 620	-12 666 221
Summa fritt eget kapital		1 214 806	-11 690 407
Summa eget kapital		2 759 552	1 762 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 867 524	22 542 524
Byggnadskreditiv	16	11 653 013	8 653 013
Summa långfristiga skulder		33 520 537	31 195 537
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	16	675 000	675 000
Leverantörsskulder		271 814	3 940 236
Skatteskulder		99 648	49 073
Inre reparationsfonden	17	636 934	646 542
Övriga skulder		66 235	65 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 136 263	1 379 111
Summa kortfristiga skulder		2 885 894	6 755 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 165 983	39 713 636
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		45 213 000	45 213 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 6.627.791 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4,52 %
Färdigställda standardförbättringar	2 %
ROT-lånepost, tak fönster	4 %
ROT-lånepost, tak	10 %
Markanläggningar, nya	5 %

1 Hyresintäkter

	2005	2004
Hyra garage/carport	226 750	227 600
Hyra parkering	230 998	235 675
Hyror förråd	6 465	6 665
	464 213	469 940

2 Övriga rörelseintäkter

	2005	2004
Betalningspåminnelser	3 700	4 050
Krav	5 920	5 760
övriga intäkter	3 760	3 510
	13 380	13 320

3 Reparationer och underhåll

	2005	2004
Reparation av hissar	4 175	8 522
Hissar, besiktning	3 250	3 175
Hissar, serviceavtal	50 605	30 696
Underhåll, fastighet	918 584	5 051 856
Underhåll, tvättstuga	27 436	20 074
Underhåll, övrigt	0	173 048
Underh. ventilation	27 021	0
	1 031 071	5 287 371

4 Driftskostnader

Elkostnaden för 2004 belastas av en avstämningsfaktura från Vattenfall på 442 933 kr.
Avstämningsperioden är 2001-11-01 till 2004-08-31.

	2005	2004
Fastighetsskötsel E	698 052	698 540
Snöröjning/sandning	16 687	12 650
Städning Entreprenad	435 754	452 693
El	1 245 907	1 466 429
Uppvärmning	2 016 316	2 072 503
Vatten	457 480	502 437
Salt	14 685	4 689
Sophämtning	315 507	248 101
Fastighetsförsäkring	105 687	97 291
Försäkringsersättnin	-19 897	0
Kabel-TV	259 525	188 702
Förbruknings invent.	17 304	3 723
Förbrukningsmaterial	41 677	26 396
Internetavgift	0	869
Tidskrifter o böcker	0	620
Kronofogdekostnader	-990	-1 830
Trädgårdsskötsel	32 494	0
Självrisk	39 300	0
	5 675 488	5 773 813

5 Personalkostnader och arvoden

	2005	2004
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	132 100	131 170
Övriga sociala kostnader	35 138	35 821
	167 238	166 991

6 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2005	2004
Kreditupplysning	125	100
Telefon & porto	41 562	22 931
Revisionsarvode	12 500	12 500
Arvode förvaltning	178 121	190 812
Övr.förvaltningskost	78 822	54 425
Avg f juridiska åtgä	0	4 625
Medlemsavgift	1 800	1 800
	312 930	287 193

7 Fastighetsskatt

Fastigheten med byggnader blev färdigställd och har åsatts värdeår 1972. Därmed betalas full fastighetsskatt.

	2005	2004
Fastighetsskatt	661 018	598 842

8 Byggnad

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	22 633 742	22 633 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 633 742	22 633 742
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 197 831	-8 174 407
Årets avskrivningar	-1 023 424	-1 023 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 221 255	-9 197 831
Utgående redovisat värde	12 412 487	13 435 911
Taxeringsvärden byggnader	104 316 000	104 316 000
Taxeringsvärden mark	31 023 000	31 023 000
	135 339 000	135 339 000

9 Färdigställda standardförbättringar

	2005-12-31	2004-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 754 526	9 754 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 754 526	9 754 526
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 079 820	-884 729
Årets avskrivningar enligt plan	-195 091	-195 091
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 274 911	-1 079 820
Utgående bokfört värde	8 479 615	8 674 706

10 Rot-lånepost, tak och fönster

	2005-12-31	2004-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 915 000	6 915 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 915 000	6 915 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 247 315	-2 970 715
Årets avskrivningar enligt plan	-276 600	-276 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 523 915	-3 247 315
Utgående bokfört värde	3 391 085	3 667 685

11 Rot-lånepost, tak

	2005-12-31	2004-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 999 616	1 999 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 999 616	1 999 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 351 122	-1 151 122
Årets avskrivningar enligt plan	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 551 122	-1 351 122
Utgående bokfört värde	448 494	648 494

12 Markanläggning, ny

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 400 000	8 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 900 000	-1 480 000
Årets avskrivningar enligt plan	-420 000	-420 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 320 000	-1 900 000
Utgående bokfört värde	6 080 000	6 500 000

13 Andelar

	2005-12-31	2004-12-31
Andelar i Riksbyggen	2 274	2 274
Övriga andelar	100	100
	2 374	2 374

14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
UBC 1:a kv 2005	0	44 530
	0	174 513
	0	113 355
com hem kabeltv	69 488	59 673
Telia	1 250	2 410
Anticimex	4 960	4 834
Upplupna räntebidrag	2 934	2 934
UBC porto/bankkostnader	0	4 938
Länsförsäkringar	103 871	0
Canon	1 473	0
	183 976	407 187

15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	11 976 495	975 814	-12 666 221
Disposition av föregående års resultat		-11 908 593	-757 628	12 666 221
Årets resultat				996 620
Belopp vid årets utgång	1 476 844	67 902	218 186	996 620

16 Inteckningslån

	2005-12-31	2004-12-31
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta, 2,02%	17 682 524	18 237 524
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta 2,02 %	4 860 000	4 980 000
Avgår kortfristig del	-675 000	-675 000
Byggnadskreditiv Nordea	11 653 013	8 653 013
	33 520 537	31 195 537

17 Avsatt till inre reparationsfond

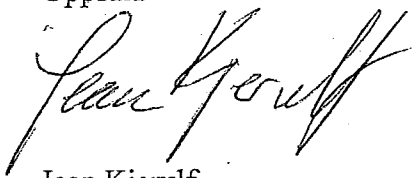
Enligt stadgarna skall årlig avsättning ske motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll.

	2005-12-31	2004-12-31
ingående saldo	646 541	671 218
årets avsättning	76 764	140 594
årets uttag	-86 371	-165 271
	636 934	646 541

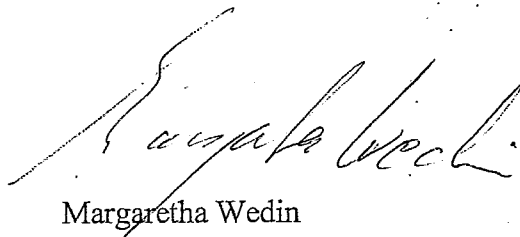
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna soc.avgift	18 946	23 039
Upplupna utg.räntor	20 655	24 381
Övriga upplupna kostnader	524 993	255 398
Upplupna rev.arvoden	15 000	15 000
Förutb. årsavgifter	556 669	1 061 293
	1 136 263	1 379 111

Uppsala



Jean Kjerulf



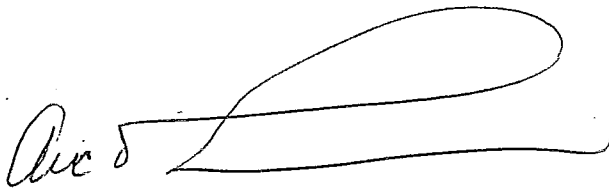
Margaretha Wedin



Mikael Jonasson



Jesper Lööf



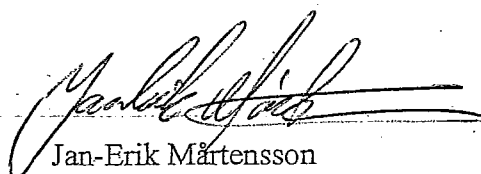
Ove Tham

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .22/3-06



Anna Thorell
Revisor



Jan-Erik Mårtensson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsföreningen
BLÄCKHORNET
Org nr 717600-8105

Vi har granskat förvaltningsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bläckhornet, för räkenskapsåret 2005 01 01 - 2005 12 31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2006 03 22


Jan-Erik Mårtensson
Revisor


Anna Thorell