

Årsredovisning

Brf Bläckhornet

Org.nr 717600-8105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006

Förvaltningsberättelse 2006

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet registrerades 1970.12.03. Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 kv.m
1 rum och kök	84 st	3 476 kv.m
2 rum och kök	88 st	5 468 kv.m
3 rum och kök	96 st	7 244 kv.m
4 rum och kök	44 st	3 916 kv.m
Total bostadsarea uppgår till		20 252 kv.m
Garage	88 st	
Parkeringsplatser	177 st (varav 12 är besöksparkeringar)	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme samt värmepumpar.

Genomfört underhåll

Hissar	
Trädgård	1999-2002
Dränering av grunder	2000-2001
Utbyte av golv och renovering av badrum i låghusen.	2002
Badrumsrenovering	2003-2004
Tvättstugor	2003-2004

Styrelsen 2006

Jean Kjerulf	Ordförande
Jesper Lööf	Vice ordförande
Margareta Wedin	Sekreterare
Mikael Jonasson	Ledamot
Ove Tham	Ledamot
Marianne Andersson	Suppleant
Martin Olsson	Suppleant
Rolf Gustavsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Revisorer

Jan Erik Mårtensson	Extern revisor
Anna Thorell	Intern revisor

Valberedning

Linda Nocomo-Sjöström	Sammanställande
Margareta Widenberg	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2006.04.26. Styrelsen har under 2006 haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

DA Fastighetsförvaltning AB (fastighetsskötsel och städ) Com Hem AB (Kabel-TV och bredband)
 Anticimex (skadedjursbekämpning) Kone hissar (hisservice) Sensum (nyckelhantering)
 Mobil Park (parkeringsövervakning) T.A.C (undercentral värmepumpar) Mediator(ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister)

Överlåtelser

Under 2006 har 31 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 31 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.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 3 114 012 kr, varav reparationer 399 758 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Sensum, omläggning av cylinder	143 559 kr
Thermivent, ombyggnad av trapphusventilation	328 750 kr
Ramböll	135 785 kr
DA Fastighetsförvaltning AB, trädgårdsarbeten	150 000 kr
Färdigställande av renovering	1 400 000 kr

K. W.

Avgiftsändringar

Årsavgifter sänktes med 8,4% från den 1 januari 2006 garage och p-platser har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning	13 588 tkr	14 158 tkr	14 163 tkr
Rörelseresultat	324 tkr	1 671 kr	-12 043 tkr
Balansomslutning	38 058 tkr	39 166 tkr	39 714 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	622 kr	679 kr	679 kr

Verksamheten under 2006

F.r.o.m 200601 började de nya fastighetsförvaltarna DA förvaltning och de ekonomiska förvaltarna Mediator sitt arbete. Mycket arbete har lagts ner på att skapa nya rutiner för samarbetet mellan föreningen och de nya förvaltarna. Samtidigt har rutinerna för styrelsens arbetet förbättrats med målet att förbättra servicen för medlemmarna. En omfattande renovering av kvarterslokalen påbörjades under slutet av året och förhoppningen är att lokalen efter slutförande skall vara mer ändamålsenlig och inbjuda till ökat nyttjande. Under året har en "välkomstskrift" tagits fram där nya och gamla medlemmar kan läsa information om allt från föreningens historia till sopsortering.

Verksamheten under kommande år

Inför 2007 planeras påbörjandet av ett flertal projekt. En nyasfaltering av området kommer att göras och i samband med det så skall antalet motorvärmplatser utökas och ev vissa parkeringsplatser breddas. Plåtarbeten på garagen kommer att genomföras, tak lagas och hängrännor bytas ut. En översyn av föreningens uppvärmningssystem har påbörjats och olika alternativ skall utvärderas. Målet är att kunna sänka föreningens uppvärmningskostnader på lite längre sikt.

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 årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	298 807
Årets resultat	<u>-468 580</u>
	-169 773

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	916 000
Ur yttre reparationsfondes ianspråk tas	-1 350 000
Till balanserat resultat överföres	<u>264 227</u>
	-169 773

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		Not	2005	
	2006				
Årsavgifter	12 606 960			13 680 204	
Hysesintäkter	510 687	13 117 647	1	464 213	14 144 417
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	469 946	469 946	2	13 380	13 380
SUMMA INTÄKTER		<u>13 587 593</u>			<u>14 157 797</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-7 123 326		3, 5	-5 974 989	
Administrationskostnader	-220 625			-178 121	
Fastighetsskatt	-688 389	-8 032 340	4	-661 018	-6 814 128

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-399 758			-1 031 072	
Planerat underhåll	-2 714 254	-3 114 012		-2 523 794	-3 554 866

Personalkostnader

-2 546 5 -2 546

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader och renoveringar		-2 115 115	6		-2 115 115
----------------------------	--	------------	---	--	------------

RÖRELSERESULTAT

323 580 1 671 142

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	75 061			12 957	
Räntebidrag	69 125			88 020	
Räntekostnader	-925 930	-781 744		-775 499	-674 522

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-458 164 996 620

Statlig skatt		-10 416			0
---------------	--	---------	--	--	---

ÅRETS RESULTAT

-468 580 996 620

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2006	Not	2005	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	28 696 565	6	32 211 681	
Mark	2 610 000	31 306 565	2 610 000	34 821 681
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Långfristiga värdepapperinnehav		0 7		2 374
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	12 079		14 061	
Övriga fordringar	60 552	8	3 591 760	
Förutb kostnader och uppl intäkter	118 322	190 953 9	183 976	3 789 797
Kassa och bank		6 560 466		552 131
SUMMA TILLGÅNGAR		38 057 984		39 165 983

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	-1 476 844	10	-1 476 844	
Yttre reparationsfond	-983 902	-2 460 746	-67 902	-1 544 746
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-298 807		-218 186	
Årets resultat	468 580	169 773	-996 620	-1 214 806
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	-32 483 024	11	-21 867 524	
Byggnadskreditiv	0		-11 653 013	
Övriga långfristiga skulder	-390 811	-32 873 835 12	0	-33 520 537
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	-909 000		-675 000	
Medlemmarnas reparationsfond	-20 600		-636 934	
Leverantörsskulder	-495 509		-271 814	
Egna skatteskulder	-132 947		-99 648	
Personalens källskatt	-700		-25 070	
Sociala avgifter	-545		-18 946	
Övriga kortfristiga skulder	-294 744	13	-41 165	
Upplupna kostnader	-378 014	14	-560 648	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	-661 117	-2 893 176	-556 669	-2 885 894
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-38 057 984		-39 165 983

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	45 213 000	45 213 000
------------------------	------------	------------

Ansvarförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Hyra garage	261 500	226 750
Hyra parkering	239 842	230 998
Hyra lokal	<u>9 345</u>	<u>6 465</u>
SUMMA	<u>510 687</u>	<u>464 213</u>

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Krav och betalningspåminnelser	0	9 620
Uppsala kommun	429 556	0
Försäkringsersättning	13 066	0
Övriga intäkter	<u>27 324</u>	<u>3 760</u>
SUMMA	<u>469 946</u>	<u>13 380</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

Elkostnaden för 2006 belastas av en avstämningsfaktura från Vattenfall på 781 627 kronor.

Avstämningsperioden är 2001-2006.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	712 500	698 052
Fastighetsskötsel, extra tjänster	98 140	108 162
Städning Entreprenad	130 905	435 754
Obligatoriska besiktningar	3 250	0
Hisskostnader	63 280	0
El	2 532 238	1 245 907
Värme	2 037 568	2 016 316
Vatten	576 594	472 165
Sophämtning	342 882	315 507
Försäkringar	108 831	105 687
Försäkringsersättning	0	-19 897
Kabel TV	283 972	259 525
Arvoden förtroendevalda	118 650	132 100

K. W.

7(10)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Sociala avgifter arvoden	30 678	34 592
Revisor	14 500	10 500
Övriga fastighetskostnader	<u>69 338</u>	<u>160 619</u>
SUMMA	<u>7 123 326</u>	<u>5 974 989</u>

NOT NR 4**Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed full fastighetsskatt. För båda åren är skattesatsen 0.5% för bostäder och 1% för lokaler. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde för respektive år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5**Personalkostnader****Arvode revision**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Styrelsen	118 650	132 100
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	118 650	132 100
Sociala avgifter	<u>31 224</u>	<u>35 138</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	149 874	167 238
Härav pensionskostnader	0	0
Pensionskostnader styrelsen	0	0

NOT NR 6**Gamla Uppsala 86:53**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Taxeringsvärde:	135 339 000	135 339 000
Byggnadsvärde	104 316 000	104 316 000
Markvärde	<u>31 023 000</u>	<u>31 023 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>135 339 000</u>	<u>135 339 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	2 339 000	2 339 000



Bokfört värde:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 221 255	-9 197 831
Årets avskrivningar	<u>-1 023 424</u>	-1 023 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 244 679	-10 221 255
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 389 063</u>	<u>12 412 487</u>
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 274 911	-1 079 820
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	-195 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 470 002	-1 274 911
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 284 524</u>	<u>8 479 615</u>
Tak och fönster	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 523 915	-3 247 315
Årets avskrivningar	<u>-276 600</u>	-276 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 800 515	-3 523 915
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 114 485</u>	<u>3 391 085</u>
Tak	1 999 616	1 999 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 551 122	-1 351 122
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 751 122	-1 551 122
Utgående restvärde enligt plan	<u>248 494</u>	<u>448 494</u>
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 320 000	-1 900 000
Årets avskrivningar	<u>-420 000</u>	-420 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 740 000	-2 320 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 660 000</u>	<u>6 080 000</u>
Pågående renovering	<u>0</u>	<u>1 400 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	28 696 566	32 211 681

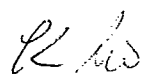
Byggnaden skrivs av med 4,52% per år.

Färdigställande standardförbättringar skrivs av med 2% per år.

Tak och fönsterrrenoveringen skrivs av med 4% per år.

Takrenoveringen skrivs av med 10% per år.

Markanläggning skrivs av med 5% per år.



NOT 7**Andelar**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Andelar i Riksbyggen	0	2274
Övriga andelar	0	100
	0	2374

NOT NR 8**Övriga fordringar**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Skattekonto	50 253	12 289
Övriga kortfristiga fordringar	10 299	22 376
Avräkningfordringar UBC	0	3 557 095
SUMMA	60 552	3 591 760

NOT NR 9**Upplupna intäkter**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Com Hem Kabel-TV	0	69 488
Telia	0	1 250
Canon	1 473	1 473
Förutbetalda försäkringskostnader	114 719	108 831
Upplupna räntebidrag	2 130	2 934
SUMMA	118 322	183 976

NOT NR 10**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	1 476 844	67 902	218 186	996 620
Disposition av 2005 års resultat		916 000	80 621	-996 620
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-468 580
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 476 844</u>	<u>983 902</u>	<u>298 807</u>	<u>-468 580</u>

NOT NR 11**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	Rörlig	3,542%	4 740 000
Nordea	Rörlig	3,542%	11 524 500
Nordea	Rörlig	3,542%	17 127 524
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>33 392 024</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-909 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>32 483 024</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2011.12.31			28 847 024



10(10)

NOT NR 12

Övriga långfristiga skulder

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Vattenfall el, långfristig del enligt amorteringsplan	390 811	0

NOT NR 13

Övriga kortfristiga skulder

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Vattenfall el, kortfristig del enligt amorteringsplan	260 544	0
Depositionsavgift	34 200	35 400
Riksbyggen	0	5 765
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	294 744	41 165

NOT NR 14

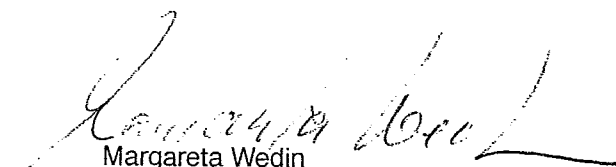
Upplupna kostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Upplupna räntor	126 786	20 655
Upplupet revisionsarvode	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	234 228	524 993
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	378 014	560 648

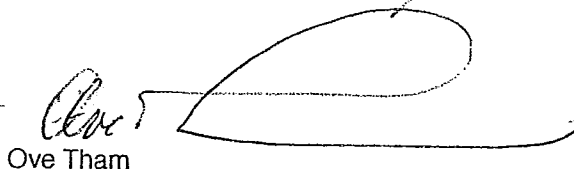
Uppsala 1/3 - 07


Jean Kjerulf


Jesper Löof

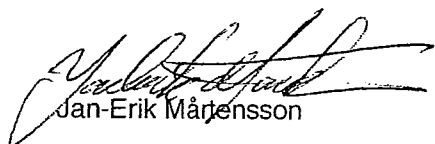

Margareta Wedin

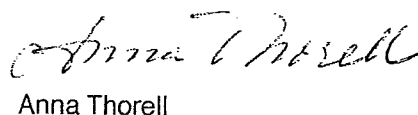

Mikael Jonasson


Ove Tham

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 8/3-07


Jan-Erik Mårtensson


Anna Thorell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen
BLÄCKHORNET
Org nr 717600-8105

Vi har granskat förvaltningsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bläckhornet, för räkenskapsåret 2006 01 01 - 2006 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

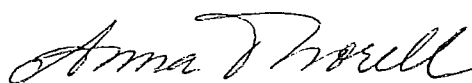
att resultat- och balansräkningen fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2007 03 08


Jan-Erik Martensson
Revisor


Anna Thorell

Budget 2007

	Budget 2007	Budget 2006	Utfall 2006
<u>Huvudintäkter</u>			
Medlemsavgifter	12 607 000	12 607 000	12 606 960
Hyra lokaler	7 000	7 000	9 345
Hyra garage	250 000	228 000	261 500
Hyra p-platser	241 000	241 000	239 842
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	30 000	15 000	75 061
Räntebidrag	165 000	88 000	69 125
<u>Övriga intäkter, fonder m.m</u>			
Övriga intäkter	14 000	14 000	469 946
Summa inkomster	13 314 000	13 200 000	13 731 779
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	735 000	715 000	712 500
Fastighetsskötsel, extra tjänster	100 000	60 000	98 140
Städning	235 000	130 000	130 905
Besiktningar	0	0	3 250
Hisskostnader	75 000	0	63 280
Löpande underhåll	500 000	500 000	399 758
Periodiskt underhåll	730 500	1 779 900	2 714 254
Elektricitet	2 000 000	1 500 000	2 532 238
Uppvärmning	2 300 000	2 200 000	2 037 568
Vatten	550 000	515 000	576 594
Renhållning	425 000	315 100	342 882
Försäkringar	112 000	109 000	108 831
Kabel TV	300 000	278 000	283 972
Skatter	554 500	688 000	698 805
Extern revision	17 000	15 000	14 500
Redovisningstjänster	232 000	221 000	220 625
Diverse omkostnader	94 000	94 000	69 338
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	137 000	137 000	120 650
Sociala avgifter	36 000	36 000	31 224
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	2 115 000	2 115 000	2 115 115
Räntekostnader	1 150 000	876 000	925 930
Avsättning yttre rep.fond	916 000	916 000	916 000
Summa kostnader	13 314 000	13 200 000	15 116 359
Årets över / underskott	0	0	-1 384 580