

# Årsredovisning

## Brf Bläckhornet

Org.nr 717600-8105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse 2009

#### 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 m <sup>2</sup>
1 rum och kök	84 st	3 476 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	88 st	5 468 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	96 st	7 244 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	44 st	3 916 m <sup>2</sup>

Total bostadsarea uppgår till	20 252 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-----------------------

Garage	88 st
Parkeringsplatser	177 st (varav 12 är besöksparkeringar)

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### 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
Asfaltering	2007
Nya värmecentraler	2008

## Styrelsen 2009

Emir Subasic	Ordförande
Karin Hammarsten	Vice ordförande
Ulrika Larsson	Sekreterare
Rene Fernandez	Ledamot
Jean Kjerulf	Ledamot
Annelie Olofsson	Suppleant
Rosie Sjöberg	Suppleant
Jörgen Åkerström	Suppleant, avgått

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

## Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå	Extern revisor
Anna Thorell	Intern revisor

## Valberedning

Sune Pettersson	Sammanställande
Marinne Andersson	

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2009.04.23 och extra föreningsstämma hölls 2009.06.23. Styrelsen har under 2009 haft 13 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Riflex (fastighetsskötsel och städ), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband), Anticimex (skadedjursbekämpning), Kone hissar (hisservice), Sensus (nyckelhantering), Mobil Park (parkeringsövervakning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Vattenfall (elnät), Kraft & Kultur (el).

## Överlåtelse

Under 2009 har 27 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 28 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 869 145 kr, varav reparationer 275 473 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Thermivent, el	20 919 kr
Bravida, belysning	55 250 kr
Uppsala Garageportar	15 000 kr
Ventilation och Sotningstjänst	174 926 kr
Rolf Andersson VVS-Kontroll	105 588 kr
Tengdelius Staket	108 509 kr
Riflex, lekplatser	27 500 kr

## Avgiftsändringar

Årsavgifter samt hyror för förråd, garage och p-platser har varit oförändrade under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	13 161 tkr	13 130 tkr	13 147 tkr	13 588 tkr	14 158 tkr
Rörelseresultat	1 796 tkr	-19 tkr	1 864 tkr	324 tkr	1 671 tkr
Balansomslutning	29 283 tkr	29 908 tkr	37 766 tkr	38 058 tkr	39 166 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	622 kr	622 kr	622 kr	622 kr	679 kr

## Verksamheten under 2009

Föreningens styrelse är tillsatt av alla våra medlemmar på föreningsstämman för att på bästa sätt tillvarata våra gemensamma intressen för ett gott boende.

Men det är inte lätt att se vad styrelsen faktiskt gör, och därför följer här några exempel på vad vi arbetat med under året.

Spolning av stammar

Motorvärmalinstitution i garage

Föreningslokalen har varit möjlig att låna under alla dagar i veckan

Lekplatsbesiktning med div. åtgärder: renovering sandlådor, räcken m.m

Nya plank/staket

Energideklarationen påbörjad

Projekterat ytterligare underhåll av värmesystem, armaturer och dörrar

Radonmätning Dec -09 till Febr -10

Åtgärdat en rad incidenter: vattenläckage, upprepade störningar från grannar m.m

Hanterat ett antal störningsärenden, samt haft informationsmöte med berörda medlemmar

Planerat och budgeterat för kommande år

Genomfört nödvändiga besiktningar

Genomfört elupphandling i samråd med Mediator

Förbättrat städrutinerna i trapphusen

Cykelrensning Lid. 30-32, 38-40 / VR 31-33

## Verksamheten under kommande år

En översyn av underhållsplanen kommer att göras för att uppskatta fastigheternas framtida underhållsbehov.

## 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	84 756
Årets resultat, överskott	<u>1 303 837</u>
	1 388 593

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	916 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>472 593</u>
	1 388 593

**RESULTATRÄKNING**

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>			
	<u>2009</u>	<u>Not</u>	<u>2008</u>	
Årsavgifter	12 607 008		12 607 008	
Hysesintäkter	538 640	13 145 648 1	516 330	13 123 338
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter	15 672	15 672	6 514	6 514
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>13 161 320</u>		<u>13 129 852</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-7 616 310	2, 5	-7 337 999	
Administrationskostnader	-351 450	3	-241 000	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-428 912	-8 396 672 4	-406 160	-7 985 159
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-282 819		-358 838	
Planerat underhåll	-626 063	-908 882	-2 631 501	-2 990 339
<b>Personalkostnader</b>		0 5		0
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader och renoveringar	-2 119 678	6	-2 168 172	
Inventarier	-5 666	-2 125 344	-5 666	-2 173 838
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		1 730 422		-19 484
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	792		84 865	
Räntebidrag	69 970		99 511	
Räntekostnader	-497 140	-426 378	-1 438 273	-1 253 897
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		1 304 044		-1 273 381
Statlig skatt		-207		-23 436
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>1 303 837</u>		<u>-1 296 817</u>

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR			
	2009	Not	2008	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Fastigheten	24 287 977	6	26 407 654	
Mark	2 610 000		2 610 000	
Inventarier	5 668	26 903 645	11 334	29 028 988
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror	26 765		20 601	
Övriga fordringar	24 309	7	88 974	
Förutb kostnader och uppl intäkter	147 737	198 811 8	120 098	229 673
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 177 866</u>		<u>649 049</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 280 322</u>		<u>29 907 710</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Bundet eget kapital**

Insatsskapital	1 476 844	9	1 476 844	
Yttre reparationsfond	381 902	1 858 746	1 465 902	2 942 746

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	84 756		299 702	
Årets resultat	1 303 837	1 388 593	-1 296 817	-997 115

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		22 007 524 10		25 366 524
-----------------------------	--	---------------	--	------------

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig skuld till kreditinst.	2 134 000		909 000	
Medlemmarnas reparationsfond	0		700	
Leverantörsskulder	1 093 589		781 848	
Egna skatteskulder	46 535		101 914	
Personalens källskatt	18 570		19 820	
Sociala avgifter	19 637		20 066	
Övriga kortfristiga skulder	37 009	11	166 776	
Upplupna kostnader	90 487	12	43 348	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	585 632	4 025 459	552 083	2 595 555

<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>29 280 322</u>		<u>29 907 710</u>
---------------------------------------	--	-------------------	--	-------------------

**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar		45 044 700		45 044 700
------------------------	--	------------	--	------------

**Ansvarsförbindelser**

		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**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Hyra garage	267 300	263 000
Hyra parkering	263 000	244 650
Hyra lokal	<u>8 340</u>	<u>8 680</u>
SUMMA	<u>538 640</u>	<u>516 330</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	901 710	755 498
Fastighetsskötsel, extra tjänster	116 131	168 982
Städning Entreprenad	391 591	312 963
Obligatoriska besiktningar	31 875	1 470
Hisskostnader	67 582	64 380
Gemensamhetslokal	0	9 181
Serviceavtal	22 535	91 254
El	1 615 132	1 817 425
Värme	2 846 142	2 403 619
Vatten	602 633	567 559
Sophämtning	448 512	447 474
Försäkringar	135 083	121 803
Kabel TV	192 448	320 408
Förbrukningsinventarier	15 211	799
Arvoden förtroendevalda	102 150	125 825
Sociala avgifter arvoden	31 246	37 951
Revision	15 000	15 000
Övriga fastighetskostnader	<u>81 329</u>	<u>76 408</u>
SUMMA	<u>7 616 310</u>	<u>7 337 999</u>

### **NOT NR 3**

	<b><u>Administrationskostnader</u></b>	
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Redovisningstjänster	250 625	241 000
Inköpta administrativa tjänster	<u>100 825</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>351 450</u>	<u>241 000</u>

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2008 uppgick till maximalt 1.200 kr/lgh och för 2009 maximalt 1.272 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga uppdrag	0	0
<b>SUMMA REVISIONSARVODE</b>	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

**Löner och arvoden**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsen	100 150	123 825
Övriga anställda	0	0
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	100 150	123 825
Sociala avgifter	<u>31 246</u>	<u>37 951</u>
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	131 396	161 776

**NOT NR 6**

**Gamla Uppsala 86:53**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	136 696 000	136 696 000
Byggnadsvärde	105 381 000	105 381 000
Markvärde	<u>31 315 000</u>	<u>31 315 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>136 696 000</u>	<u>136 696 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 696 000	2 696 000

**Bokfört värde:**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Byggnader</b>	22 633 742	22 633 741
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 291 527	-12 268 103
Årets avskrivningar	<u>-1 023 424</u>	<u>-1 023 424</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 314 951	-13 291 527
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 318 791</u>	<u>9 342 214</u>
<b>Färdigställande standardförbättringar</b>	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 860 184	-1 665 093
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	<u>-195 091</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 055 275	-1 860 184
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 699 251</u>	<u>7 894 342</u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Tak och fönster</b>	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 353 715	-4 077 115
Årets avskrivningar	<u>-276 600</u>	<u>-276 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 630 315	-4 353 715
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 284 685</u>	<u>2 561 285</u>
<b>Tak</b>	1 999 616	1 999 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 999 616	-1 951 122
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-48 494</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 999 616	-1 999 616
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Markanläggning</b>	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 580 000	-3 160 000
Årets avskrivningar	<u>-420 000</u>	<u>-420 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000 000	-3 580 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 400 000</u>	<u>4 820 000</u>
<b>Asfaltering</b>	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-255 813	-51 250
Årets avskrivningar	-204 563	-204 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-460 376</u>	<u>-255 813</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 585 250</u>	<u>1 789 813</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>24 287 977</b>	<b>26 407 654</b>
<b>Inventarier</b>	494 011	494 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-482 677	-477 011
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	-5 666	-5 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-488 343</u>	<u>-482 677</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 668</u>	<u>11 334</u>

**SUMMA BOKFÖRT VÄRDE**

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.  
Asfaltering skrivs av med 10% per år.  
Inventarier skrivs av med 33,3% per år.



**NOT NR 7**

	<b>Övriga fordringar</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Skattekonto	24 309	60 979
Övriga kortfristiga fordringar	0	27 995
SUMMA	<u>24 309</u>	<u>88 974</u>

**NOT NR 8**

	<b>Upplupna intäkter</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	133 137	118 951
Upplupna räntebidrag	14 600	1 147
SUMMA	<u>147 737</u>	<u>120 098</u>

**NOT NR 9**

	<b>Förändring av eget kapital</b>			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	1 476 844	1 465 902	299 703	-1 298 947
Disposition av 2008 års resultat		-1 084 000	-214 947	1 298 947
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				1 303 837
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>1 476 844</u>	<u>381 902</u>	<u>84 756</u>	<u>1 303 837</u>

**NOT NR 10**

	<b>Skulder kreditinstitut</b>		
	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2011.09.21	2,200%	10 024 000
Nordea	2011.09.21	2,200%	<u>14 117 524</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>24 141 524</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-2 134 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>22 007 524</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2014.12.31			13 471 524

**NOT NR 11**


	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vattenfall el, kortfristig del enligt amorteringsplan	0	130 267
Depositionsavgift	33 100	32 600
Dubbelbetalda avgifter	<u>3 909</u>	<u>3 909</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>37 009</u>	<u>166 776</u>

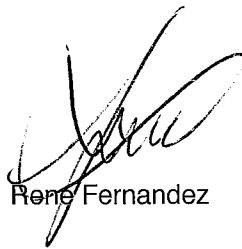
**NOT NR 12**

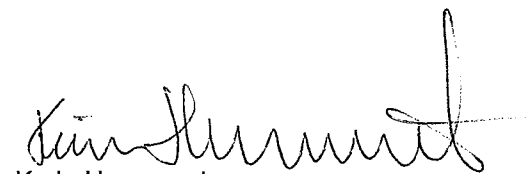
**Upplupna kostnader**

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Upplupna räntor	11 554	4 574
Upplupet revisionsarvode	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	<u>61 933</u>	<u>21 774</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>90 487</u>	<u>43 348</u>

Uppsala

  
Emir Subasic

  
Rene Fernandez

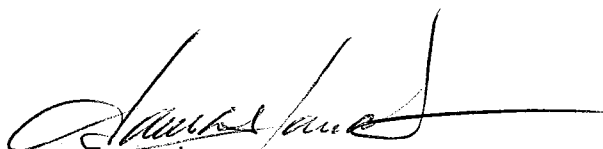
  
Karin Hammarsten

  
Jean Kjerulf

  
Ulrika Larsson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 8/4-2010

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

  
Anna Thorell

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

### Bläckhornet

Org. Nr. 717600-8105

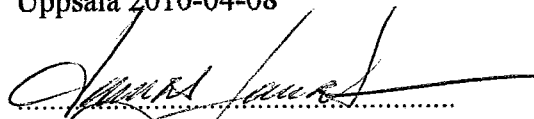
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Bläckhornet** för räkenskapsåret 2009.01.01 – 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2010-04-08



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



Anna Thorell  
Föreningsrevisor

**BOREV revisionsbyrå AB**  
Registrerat revisionsbolag