Brf Bläckhornet

Årsredovisning 2020

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning
för
Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet registrerades 1970.12.03. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa genom Bolander & Co.

Föreningens fastighet består av:	7 bostadshus i 2 våningar
	4 bostadshus i 3 våningar
	4 bostadshus i 6 våningar
	2 kvartershus och 8 garagebyggnader

Föreningen upplåter 316 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum med kokvrå	4 st	148 m^2
1 rum och kök	84 st	3 476 m^2
2 rum och kök	88 st	5 468 m^2
3 rum och kök	96 st	7 244 m^2
4 rum och kök	44 st	3 916 m^2
Total bostadsarea uppgår till		20 252 m^2
Garage	88 st	
Parkeringsplatser	177 st	(varav 16 st är besöksparkeringar)

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Ett axplock av genomfört underhåll

Nya entréer	2018
Låssystem	2018
Nya värmepumpar	2019
Energideklaration	2020
Radonmätning	2020
Planteringar	2020
Energisparåtgärder: Installation av värmeväxlare, rening av värmesystem, installation avgasare	2020

Styrelsen

		Vald t o m
Karin Hammarsten	Ordförande	2021
Jörgen Åkerström	Vice ordförande	2022
Ulrika Detrumf	Sekreterare	2021
René Fernandez	Ledamot	2022
Mahsa Chenari	Suppleant	2021
Peteris Prusis	Suppleant	2021, avgick i juni

Revisorer

BOREV Revisions AB	Extern revisor	2021
Anna Thorell	Intern revisor	2021

Valberedning

Rolf Jonsson	Sammankallande	2021
Jan-Erik Tannfors		2021

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020.06.04.
Styrelsen har under 2020 haft 10 st protokollförda sammanträden.
Planeringsdag var den 25 november 2020.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Upplands Boservice (fastighetsskötsel och ventilation), Ekeby Städ (städ), Com Hem AB (Kabel-TV), Telenor (bredband), ERAB (el-styrning), Upplands Brandservice (SBA),
Kone hissar (hisservice), Lås- och säkerhetscenter (nyckelhantering), Aimo Park (parkeringsövervakning), Laddkoll (laddning för elbilar), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Vattenfall (elnät) Bodens energi (el), Recover (platongolvsbesiktning och försäkringsärenden), Uppsala kommun (lekplatsbesiktning), Uppvit (tvättstugeservice), RagnSells (återvinning), Byggsnabben (byggservice och försäkringsärenden).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2020 har 30 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 21 st).
Medlemmar vid årets slut var 345 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. 60 st andrahandsuthyrningar under 2020 (föregående år 61 st).

Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll har uppgått till 1 285 328 kr, varav resterande kostnader avseende nya värmepumpar och det påbörjade arbetet med hissprojektet, 388 250 kr, har aktiverats på balansräkningen för avskrivning. Reparationer har uppgått till 656 208 kr och försäkringsskador till 902 703 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Hissprojekt	99 500 kr
Stamspolning	216 875 kr
Resterande kostnader värmepumpar	288 750 kr

I spåren av pandemin

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon större påverkan på föreningens ekonomi. Dock har inga planerade besiktningar såsom bl a Platon- och ventilationsinjusteringar kunnat göras i samtliga lägenheter, det gör att vissa lägenheter fått problem med extra drag och kyla inomhus. Ekonomiskt ingen fara då det skjuts på framtiden. Ekonomiskt kan nämnas att vi inte kunna dra in lika mycket intäkter på uthyrningar av övernattningsrum och kvarterslokal. Elen- och vattenförbrukningen har ökat vilket man kan misstänka beror på att flera arbetar hemifrån alt. vistas hemma pga arbetslöshet än tidigare.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 2% från 1 januari 2020. Från 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 2%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	16 850	16 809	16 179	15 589
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	2 379	2 202	1 555	-381
Balansomslutning (tkr)	45 112	44 522	42 136	39 334
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	15,37%	10,23%	5,59%	2,03%
Bankskuld/lgh yta (kr/m^2)	1 705	1 770	1 829	1 740
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/m2)	719	705	691	658
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	2,4%	2,5%	2,7%	

Vad har hänt under 2020

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;

- Föreningen har under året momsregistrerats då indviduell mätning och debitering av el till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.
- Pga pandemin har vi hållit igen med uthyrningar under året, dock har föreningslokalen varit uthyrd 27 ggr och övernattningsrummen 69 dygn
- Åtgärdat en rad incidenter:
  13 st försäkringsärenden i fastigheter (brand, läckage, inbrott mm), 3 (sekretess) större ärenden till myndigheter/utredningar, upprepade störningar från grannar mm
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar t e x hissar, lekplatser, flyttbesiktningar
- Energisparåtgärder – såsom bl a Installation av vvx, rening av värmesystem, installation av avgasare, fortsatt utbyte av ljuskällor till led, visst armaturbyte
- Byte av viss cirkulationspumpar
- Radonmätning
- Energideklaration
- Armaturer låghus entré
- Sandficka/kompostupplag
- Inventering/upphandling hissar
- Planteringar

2021

Några exempel på kommande investeringar;

- OVK och sotning
- Injustering av ventilation och värme fortsätter
- Utbyte av 2 hissar
- Ventil- & termostatbyte

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.
Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.
Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 2 025 200 kr per år.
Föreningen har under året amorterat 1 332 000 kr (3,7%) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara-tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	1 190 989	-313 246	2 202 535
Disposition av 2019 års resultat		2 025 200	177 335	-2 202 535
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				2 378 642
Belopp vid årets utgång	1 476 844	3 216 189	-135 911	2 378 642

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	-135 911
Årets resultat	2 378 642
	2 242 731
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	2 025 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-340 875
Till balanserat resultat överföres	558 406
	2 242 731

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2020		Not	2019	
Årsavgifter	14 558 196			14 272 956	
Hyresintäkter	1 087 403		1	1 071 977	
El	639 777			899 193	
Bredbandsavgift	565 008	16 850 384		565 008	16 809 134
Övriga rörelseintäkter					
Försäkringsersättningar	555 503			319 459	
Övriga intäkter	368 526	924 029	2	332 812	652 271
SUMMA INTÄKTER		17 774 413			17 461 405

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-9 621 621		3	-9 484 933	
Administrationskostnader	-347 200			-337 084	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-506 294	-10 475 115	4	-489 862	-10 311 879
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-656 208			-564 406	
Försäkringsskador	-902 703			-1 479 530	
Planerat underhåll	-897 078	-2 455 989		-233 964	-2 277 900
Personalkostnader		-209 941	5		-184 151
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader och renoveringar	-1 672 990		6	-1 745 808	
Installationer	-244 333	-1 917 323	7	-244 333	-1 990 141
RÖRELSERESULTAT		2 716 045			2 697 334
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-337 403	-337 403		-494 799	-494 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 378 642			2 202 535
ÅRETS RESULTAT		2 378 642			2 202 535

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2020		Not	2019	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	32 676 898		6	33 961 638	
Installationer	967 836		7	1 212 169	
Mark	2 610 000	36 254 734		2 610 000	37 783 807
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Medlemsavgifter/hyror	14 808			1 700	
Övriga fordringar	221 396		8	356 146	
Förutb kostnader och uppl intäkter	801 734	1 037 938	9	761 627	1 119 473
Kassa och bank		7 819 222			5 619 016
SUMMA TILLGÅNGAR		45 111 894			44 522 296

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	1 476 844			1 476 844	
Yttre reparationsfond	3 216 189	4 693 033		1 190 989	2 667 833
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-135 911			-313 246	
Årets resultat	2 378 642	2 242 731		2 202 535	1 889 289
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		23 005 024	10		34 524 524
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	11 519 500		10	1 332 000	
Leverantörsskulder	2 147 889			2 424 322	
Egna skatteskulder	42 884			40 259	
Personalens källskatt	29 070			27 000	
Sociala avgifter	26 772			24 244	
Övriga kortfristiga skulder	847			3 102	
Upplupna kostnader	88 474		11	108 074	
Förskottsinbetalda hyror/avg	1 315 670	15 171 106		1 481 649	5 440 650
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		45 111 894			44 522 296

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.
Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	67 år	Markanläggning	20 år
Säkerhetsdörrar	25 år	Asfaltering	10 år
Ombyggnad fastighetsförb.	50 år	Nya entréer	40 år
Tak	25 år	Låssystem	20 år
Målning takkondens	20 år	Värmepumpar	10 år
Fönsterbyte	50 år	Värmeåterv.	10 år
Garage	15 år	Elinstallationer	15 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.
Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.
Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.
Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1 **Hyresintäkter**

	2020	2019
Hyra garage	523 985	522 233
Hyra parkering	520 710	524 050
Hyra förråd	42 708	25 694
SUMMA	1 087 403	1 071 977

NOT NR 2 **Övriga intäkter**

	2020	2019
Parkeringsintäkter	92 528	71 759
Avgift andrahandsupplåtelser	255 281	238 973
Gemensamhetslokaler	13 200	17 200
Övriga kortfristiga fordringar	7 517	4 880
SUMMA	368 526	332 812

NOT NR 3 **Driftskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 366 152	1 351 800
Fastighetsskötsel, extra tjänster	162 728	186 572
Städning Entreprenad	441 125	431 494
Obligatoriska besiktningar	10 234	9 850
Hisskostnader	123 188	117 132
Serviceavtal	290 367	252 895
Gemensamhetslokaler	15 290	14 813
transport	2 409 084	2 364 556

transport	2 409 084	2 364 556
El	1 638 151	1 569 739
Värme	2 455 300	2 871 422
Vatten	1 140 853	985 982
Sophämtning	488 268	464 382
Försäkringar	532 149	288 400
Kabel TV/Bredband	647 802	665 349
Förbrukningsinventarier	13 701	3 149
Revision	20 000	18 750
Övriga fastighetskostnader	276 313	253 204
SUMMA	9 621 621	9 484 933

NOT NR 4 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5 **Personalkostnader**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	121 200	119 400
Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen	33 300	18 100
Revisionsarvode	2 300	2 300
Valberedning	4 600	4 600
Ersättning för övriga uppdrag	5 100	1 000
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	166 500	145 400
Sociala avgifter	43 441	38 751
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	209 941	184 151

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

	2020	2019
Taxeringsvärde:	224 473 000	224 473 000
Byggnadsvärde	156 696 000	156 696 000
Markvärde	67 777 000	67 777 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	224 473 000	224 473 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	219 000 000	219 000 000
Lokaler	5 473 000	5 473 000

Bokfört värde:	2020	2019
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 393 929	-18 054 423
Årets avskrivningar	-339 506	-339 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 733 435	-18 393 929
Utgående restvärde enligt plan	3 900 307	4 239 813

Säkerhetsdörrar	4 100 150	4 100 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 476 054	-1 312 048
Årets avskrivningar	-164 006	-164 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 640 060	-1 476 054
Utgående restvärde enligt plan	2 460 090	2 624 096
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 006 186	-3 811 095
Årets avskrivningar	-195 091	-195 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201 277	-4 006 186
Utgående restvärde enligt plan	5 553 249	5 748 340
Tak	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 915 000	-6 915 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Målning takkondens	1 362 500	1 362 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-476 875	-408 750
Årets avskrivningar	-68 125	-68 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 000	-476 875
Utgående restvärde enligt plan	817 500	885 625
Fönsterbyte	15 575 535	15 575 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 557 555	-1 246 044
Årets avskrivningar	-311 511	-311 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 869 066	-1 557 555
Utgående restvärde enligt plan	13 706 469	14 017 980
Garage	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-333 335	-266 668
Årets avskrivningar	-66 667	-66 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 002	-333 335
Utgående restvärde enligt plan	599 998	666 665
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 200 000	-7 780 000
Årets avskrivningar	-200 000	-420 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 400 000	-8 200 000
Utgående restvärde enligt plan	0	200 000
Asfaltering	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-2 045 626
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Nya entréer	2 047 493	1 817 102
Uppfört under året	0	230 391
Anskaffningsvärde	2 047 493	2 047 493
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 187	0
Årets avskrivningar	-51 187	-51 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 374	-51 187
Utgående restvärde enligt plan	1 945 119	1 996 306

Låssystem	2 594 308	2 594 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-194 573	-64 858
Årets avskrivningar	-129 715	-129 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 288	-194 573
Utgående restvärde enligt plan	2 270 020	2 399 735
Värmepumpar	1 183 078	1 183 078
Uppfört under året	288 750	0
Anskaffningsvärde	1 471 828	1 183 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-147 182	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 182	0
Utgående restvärde enligt plan	1 324 646	1 183 078
Pågående arbeten		
Uppfört under året.	99 500	0
Utågende restvärde enligt plan	99 500	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	32 676 898	33 961 638

NOT NR 7 **Installationer**

	2020	2018
Elinstallationer	1 437 500	1 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-670 831	-574 998
Årets avskrivningar	-95 833	-95 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-766 664	-670 831
Utgående restvärde enligt plan	670 836	766 669
Värmeåtervinning	1 485 000	1 485 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 039 500	-891 000
Årets avskrivningar	-148 500	-148 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 188 000	-1 039 500
Utgående restvärde enligt plan	297 000	445 500
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	967 836	1 212 169

NOT NR 8 **Övriga fordringar**

	2020	2019
Skattekonto	1 412	1 420
Elintäkter	177 823	335 292
Parkeringsintäkter	24 367	17 051
Övriga kortfristiga fordringar	17 794	2 383
SUMMA	221 396	356 146

NOT NR 9 **Förutbetalda kostnader**

	2020	2019
Förutbetalda försäkringskostnader	550 775	532 149
Förutbetalda kostnader	250 959	229 478
SUMMA	801 734	761 627

NOT NR 10 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2021.03.17	0,94%	8 502 500
Nordea	2022.10.19	0,78%	7 120 524
Nordea	2023.09.20	0,77%	8 750 000
Nordea	2024.02.21	1,37%	7 976 500
Nordea	2021.01.23	0,68%	2 175 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			34 524 524
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-10 677 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-842 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			-11 519 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			23 005 024
Beräknad låneskuld 2025.12.31			27 864 524

NOT NR 11 **Upplupna kostnader**

	2020	2019
Upplupna räntor	61 739	64 048
Upplupet revisionsarvode	20 000	19 000
Övriga upplupna kostnader	6 735	25 026
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	88 474	108 074

NOT NR 12 **Ställda säkerheter**

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	45 044 700	45 044 700

NOT NR 13 **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

Uppsala den 9/2 2021

Karin Hammarsten

Jörgen Åkerström

Ulrika Detrumf

René Fernandez

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 22/2 2021

BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Anna Thorell

BOREV

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

BOREV

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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 22 februari 2021

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2020 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 2021- 02-10

Anna Thorell

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

www.mediator.se