

Årsredovisning för Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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

Entréportar låghus	2012
Målning takkondens	2013
Värmeåtervinning	2013
Inviduell el	2013
Fönsterbyte	2015
Målning/lagning av trapphus, balkonger	2015-2016
Garagerenovering	2015
Stamrenovering, höghus	2016
Ny tvättstugepark	2017
Nya entréer	2018
Låssystem	2018

Styrelsen

		Vald t o m
Karin Hammarsten	Ordförande	2019
Jörgen Åkerström	Vice ordförande	2020
Ulrika Detrumf	Sekreterare	2019
René Fernandez	Ledamot	2020
Samir Khorshid	Ledamot	2019
Annelie Olofsson	Suppleant	2019
Bruno Fernandez	Suppleant	2019

Revisorer

Borev Revisionsbyrå	Extern revisor	2019
Anna Thorell	Intern revisor	2019

Valberedning

Inger Svensson		2019
Rolf Jonsson		2019

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.08. Två extra föreningsstämmor har hållits 2018.09.19 och 2018.10.23 för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under 2018 haft 11 st protokollförda sammanträden.

Planeringsdag var den 21 november 2018.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Upplands Boservice (fastighetsskötsel och ventilation), Ekeby Ståd (städ), Com Hem AB (Kabel-TV), Telenor (bredband), ERAB (el-styrning), Upplands Brandservice (SBA), Kone hissar (hisservice), Lås- och säkerhetscenter (nyckelhantering), Q-Park (parkeringsövervakning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Vattenfall (elnät), Energi Sverige (el), Relita Avfuktning (platongolvsbesiktning och försäkringsärenden), Uppsala kommun (lekplatsbesiktning), Uppvit (tvättstugeservice), RagnSells (återvinning), Söderby Rör (VS), Erlandsson Bygg (byggservice och försäkringsärenden).

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2018 har 20 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 36 st).

Medlemmar vid årets slut var 343 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. 63 st andrahandsuthyrningar under 2018.

Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll har uppgått till 7 533 027 kr, varav kostnader avseende nya entréer och låssystem, 4 411 410 kr, har aktiverats på balansräkningen för avskrivning.

Reparationer har uppgått till 558 637 kr och försäkrings-skador till 1 057 365 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Nya entréer	1 817 102 kr
Låssystem	2 594 308 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 5% från 1 april 2018. Från 1 januari 2019 höjs årsavgifterna med 2%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	16 179	15 589	14 889	14 844
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	1 555	-381	-384 tkr	-2 996
Balansomslutning (tkr)	42 136	39 334	41 102	42 475
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	5,59%	2,03%	2,88%	3,74%
Bankskuld/lgh yta (kr/m ²)	1 829	1 740	1 791	1 842
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/m ²)	691	658	645	645
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	2,7%			

Vad har hänt under 2018

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 (38 ggr) och övernattningsrummen (70 dygn) har varit möjliga att låna under alla dagar i veckan.
- Åtgärdat en rad incidenter:
 - 2 st försäkringsärenden i lägenheter (brand, läckage 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, platon
- Uppdatering underhållsplan
- Nytt låssystem
- Byte av allmänna dörrar i höghus, sophus
- Nya entréer på låghus
- Nytt ytskikt på golv i källarkorridor höghus
- Nya GSM larm för hissar
- Fortsatt utbyte av ljuskällor till led, visst armaturbyte
- Ny fläkt VR 7-13
- Ventilationsbesiktning VR 33
- Byte av vissa cirkulationspumpar
- El-revision/kopplingsschema höghus
- Målning utemöbler, spaljéer, pergolor
- Nya sarger, lagning av redskap, sandbyte mm lekplatser

2019

- Installation av el- och hybridbilsledning
- Projektering belysning, energisparåtgärder

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 1 198 500 kr (3,4%) av föreningens ingående skuld 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	80 302	-376 453	-381 497
Disposition av 2017 års resultat		2 025 200	-406 697	381 497
Uttag enligt stämmobeslut		-2 000 000		
Årets resultat				1 555 391
Belopp vid årets utgång	<u>1 476 844</u>	<u>105 502</u>	<u>-783 150</u>	<u>1 555 391</u>

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	-783 150
Årets resultat	<u>1 555 391</u>
	772 241

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 025 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-939 713
Till balanserat resultat överföres	<u>-313 246</u>
	772 241

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	13 826 121			13 261 197	
Hysesintäkter	1 026 160		1	1 038 353	
EI	762 011			724 346	
Bredbandsavgift	565 008	16 179 300		565 008	15 588 904
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	692 199			1 448 815	
Övriga intäkter	644 460	<u>1 336 659</u>	2	328 527	<u>1 777 342</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>17 515 959</u>		<u>17 366 246</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-9 263 639		3	-8 996 727	
Administrationskostnader	-327 265			-317 736	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-464 852	-10 055 756	4	-457 900	-9 772 363
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-558 637			-452 892	
Försäkringsskador	-1 057 365			-2 393 707	
Planerat underhåll	-1 505 615	-3 121 617		-2 038 020	-4 884 619
Personalkostnader		-197 816	5		-205 450
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-1 701 649		6	-1 994 815	
Installationer	-244 333	-1 945 982	7	-244 333	-2 239 148
RÖRELSERESULTAT		2 194 788			264 666
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			6	
Räntekostnader	-639 397	-639 397		-646 169	-646 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>1 555 391</u>			<u>-381 497</u>
 ÅRETS RESULTAT		<u>1 555 391</u>			<u>-381 497</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	34 293 977		6	31 584 216	
Installationer	1 456 502		7	1 700 835	
Mark	2 610 000	38 360 479		2 610 000	35 895 051
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	11 163			98 014	
Övriga fordringar	404 785		8	713 897	
Förutb kostnader och uppl intäkter	520 079	936 027	9	508 770	1 320 681
Kassa och bank		<u>2 839 241</u>			<u>2 117 949</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 135 747</u>			<u>39 333 681</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	1 476 844			1 476 844	
Yttre reparationsfond	105 502	1 582 346		80 302	1 557 146
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-783 150			-376 453	
Årets resultat	1 555 391	772 241		-381 497	-757 950
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		35 707 024	10		34 205 524
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 332 000			1 032 000	
Leverantörsskulder	1 316 930			1 659 045	
Egna skatteskulder	38 745			38 337	
Personalens källskatt	28 050			27 840	
Sociala avgifter	25 867			27 164	
Övriga kortfristiga skulder	2 802			0	
Upplupna kostnader	173 658		11	201 838	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 156 084	<u>4 074 136</u>		1 342 737	<u>4 328 961</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>42 135 747</u>			<u>39 333 681</u>

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. Principerna är oförändrade från föregående år.

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	Elinstallationer	15 år
Fönsterbyte	50 år	Värmeåterv.	10 år
Garage	15 år		

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till 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

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyra garage	517 800	514 950
Hyra parkering	498 880	513 900
Hyra förråd	<u>9 480</u>	<u>9 503</u>
SUMMA	<u>1 026 160</u>	<u>1 038 353</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Q-park	68 748	57 453
Avgift andrahandsupplåtelse	250 140	247 921
Gemensamhetslokaler	11 600	10 600
Övriga kortfristiga fordringar	<u>313 972</u>	<u>12 553</u>
SUMMA	<u>644 460</u>	<u>328 527</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 308 720	1 169 484
Fastighetsskötsel, extra tjänster	240 929	244 806
Städning Entreprenad, inkl storstäd (2017)	410 103	570 568
Obligatoriska besiktningar	105 425	19 800
Hisskostnader	140 002	120 121
Serviceavtal	226 542	292 359
transport	2 431 721	2 417 138

	transport	2 431 721	2 417 138
Gemensamhetslokaler		1 135	2 122
El		1 381 971	1 420 010
Värme		2 907 220	2 820 505
Vatten		806 252	659 769
Sophämtning		479 307	462 475
Försäkringar		280 000	264 425
Kabel TV/Bredband		669 692	656 393
Förbrukningsinventarier		31 925	0
Revision		18 625	17 688
Övriga fastighetskostnader		<u>255 791</u>	<u>276 202</u>
SUMMA		<u>9 263 639</u>	<u>8 996 727</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	120 000	127 000
Övriga arvoden och ersättningar till styrelsen	24 350	24 400
Revisionsarvode	2 300	2 300
Valberedning	4 600	4 600
Ersättning för övriga uppdrag	<u>2 600</u>	<u>2 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	153 850	160 300
Sociala avgifter	<u>43 966</u>	<u>45 150</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>197 816</u>	<u>205 450</u>

NOT NR 6

Gamla Uppsala 86:53

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	180 236 000	180 236 000
Byggnadsvärde	130 190 000	130 190 000
Markvärde	<u>50 046 000</u>	<u>50 046 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>180 236 000</u>	<u>180 236 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	176 000 000	176 000 000
Lokaler	4 236 000	4 236 000

Bokfört värde:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 714 917	-17 375 411
Årets avskrivningar	<u>-339 506</u>	<u>-339 506</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 054 423	-17 714 917
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 579 319</u>	<u>4 918 825</u>

Säkerhetsdörrar	4 100 150	4 100 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 148 042	-984 036
Årets avskrivningar	<u>-164 006</u>	<u>-164 006</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312 048	-1 148 042
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 788 102</u>	<u>2 952 108</u>
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 616 004	-3 420 913
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	<u>-195 091</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 811 095	-3 616 004
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 943 431</u>	<u>6 138 522</u>
Tak	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 843 115	-6 566 515
Årets avskrivningar	<u>-71 885</u>	<u>-276 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 915 000	-6 843 115
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>71 885</u>
Målning takkondens	1 362 500	1 362 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 625	-272 500
Årets avskrivningar	<u>-68 125</u>	<u>-68 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 750	-340 625
Utgående restvärde enligt plan	<u>953 750</u>	<u>1 021 875</u>
Fönsterbyte	15 575 535	15 575 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-934 533	-623 022
Årets avskrivningar	<u>-311 511</u>	<u>-311 511</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 044	-934 533
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 329 491</u>	<u>14 641 002</u>
Garage	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200 001	-133 334
Årets avskrivningar	<u>-66 667</u>	<u>-66 667</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 668	-200 001
Utgående restvärde enligt plan	<u>733 332</u>	<u>799 999</u>
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 360 000	-6 940 000
Årets avskrivningar	<u>-420 000</u>	<u>-420 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 780 000	-7 360 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>620 000</u>	<u>1 040 000</u>
Asfaltering	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-1 892 317
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-153 309</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-2 045 626
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Nya entréer	1 817 102	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 817 102</u>	<u>0</u>
Färdigställdes i november, avskrivning sker från 1 januari 2019.		
Låssystem	2 594 308	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-64 858</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 858	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 529 450</u>	<u>0</u>
Färdigställdes i juni, avskrivning sker med 6 månader under 2018.		
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>34 293 977</u>	<u>31 584 216</u>

NOT NR 7

Installationer

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Elinstallationer	1 437 500	1 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-479 165	-383 332
Årets avskrivningar	<u>-95 833</u>	<u>-95 833</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 998	-479 165
Utgående restvärde enligt plan	<u>862 502</u>	<u>958 335</u>
Värmeåtervinning	1 485 000	1 485 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-742 500	-594 000
Årets avskrivningar	<u>-148 500</u>	<u>-148 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-891 000	-742 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>594 000</u>	<u>742 500</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>1 456 502</u>	<u>1 700 835</u>

NOT NR 8

Övriga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	1 873	1 875
Elintäkter	289 760	272 708
Q-park	17 749	16 477
Trygg Hansa	91 366	0
Försäkringsärenden	0	419 136
Övriga kortfristiga fordringar	<u>4 037</u>	<u>3 701</u>
SUMMA	<u>404 785</u>	<u>713 897</u>

NOT NR 9

Förutbetalda kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	288 400	280 000
Förutbetalda kostnader	<u>231 679</u>	<u>228 770</u>
SUMMA	<u>520 079</u>	<u>508 770</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.10.16	1,70%	7 834 524
Nordea	2019.02.20	3,00%	8 444 500
Nordea	2019.09.18	1,95%	9 150 000
Nordea	2019.01.13	0,47%	8 835 000
Nordea	2019.01.23	0,46%	<u>2 775 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>37 039 024</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 532 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>35 707 024</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			30 379 024

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntor	66 787	999
Upplupet revisionsarvode	18 500	18 000
Övriga upplupna kostnader	<u>88 371</u>	<u>182 839</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>173 658</u>	<u>201 838</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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.

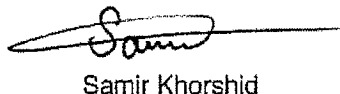
Uppsala den 19 / 3 2019


Karin Halmmarsten


Jörgen Åkerström

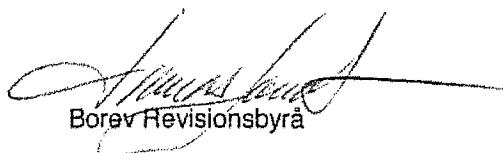

Ulrika Detrumf


Bené Fernandez


Samir Khorshid

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 3 april 2019


Borev Revisionsbyrå


Anna Thorell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bläckhornet org. nr 717600-8105

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bläckhornet, för år 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bläckhornet, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon 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.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 april 2019


Tomas Jonasson
Revisor


Anna Thorell
Revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2018 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 godkänn styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2019-03-20



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.