

Årsredovisning

Brf Bläckhornet

Org.nr 717600-8105

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse 2010

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 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 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
Kulvertgropar	2010

Styrelsen 2010

Emir Subasic	Ordförande
Karin Hammarsten	Vice ordförande
Ulrika Larsson	Sekreterare
Rene Fernandez	Ledamot
Monir Hadrati	Ledamot
Annelie Olofsson	Suppleant
Daniel Jansson	Suppleant
Rosie Sjöberg	Suppleant

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
Marianne Andersson	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-04.
Styrelsen har under 2010 haft 11 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).

Överlåtelser

Under 2010 har 34 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 27 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 2 680 783 kr, varav reparationer 834 693 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Bravida, kulvertgropar	1 568 826 kr
Målarmontören, fönster	10 980 kr
Sensus Lås & Larm AB, säkerhetsdörr	19 396 kr
Elektro Relä AB	36 563 kr
Riflex, tak och hängrännor	30 875 kr
WE Teknik, galler över brandspjäll	12 500 kr
Bravida, utrustning fläkt, värme m m	51 950 kr
Bravida, installation avgasare	<u>115 000 kr</u>
Totalt underhåll:	1 846 090 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifter samt hyror för förråd har varit oförändrade under året. Garage- och p-platshyran har höjts.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	13 696 tkr	13 161 tkr	13 130 tkr	13 147 tkr	13588 tkr
Rörelseresultat	-4 tkr	1 730 tkr	-19 tkr	1 864 tkr	324 tkr
Balansomslutning	29 283 tkr	29 280 tkr	29 908 tkr	37 766 tkr	38058 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	622 kr	622 kr	622 kr	622 kr	622 kr

Verksamheten under 2010

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.

- Renovering av kulvertgropar 33 st (låghus)
- Installation av nya avgasare
- Bytt stamventiler i höghus
- Fjärrvärmestyrning
- Uppdaterat underhållsplan
- Beskrining av träd och buskar
- Föreningslokalen har varit möjlig att låna under alla dagar i veckan.
- Lekplatsbesiktning med div. åtgärder: renovering av sandlådor, räcken m.m.
- Installerat kodlås på entréportar i höghusen
- Oljning plank/staket
- Ommålning av sophus; golv, tak, väggar
- Energideklarationen och radonmätning slutförd
- Projekterat för byte av samtliga lägenhetsdörrar och förrådsdörrar i låghus
- Åtgärdat en rad incidenter: vattenläckage i lägenheter, upprepade störningar från grannar mm
- Hanterat ett antal störningsärenden, samt haft informationsmöte med berörda medlemmar
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar
- Projektering för nytt avtal med parkeringsbolag
- Projektering för nytt avtal med fastighetsskötare och lokalvård

Verksamheten under kommande år

- Installation av nya lägenhetsdörrar och förrådsdörrar
- Nytt parkeringsbolag
- Nytt fastighetsskötare/lokalvårdsavtal
- Projektering för entréportar låghus
- Projektering belysning/armatur

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	472 593
Årets resultat, underskott	<u>-477 624</u>
	-5 031

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	-916 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	1 200 000
Till balanserat resultat överföres	<u>278 969</u>
	-5 031

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		2009	
	2010	Not		
Årsavgifter	12 607 008		12 607 008	
Hysesintäkter	1 025 341	13 632 349 1	538 640	13 145 648
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	63 789	63 789	15 672	15 672
SUMMA INTÄKTER		<u>13 696 138</u>		<u>13 161 320</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-8 206 259	2, 5	-7 616 310	
Administrationskostnader	-260 000	3	-351 450	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-428 063	-8 894 322 4	-428 912	-8 396 672
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-834 693		-282 819	
Planerat underhåll	-1 846 090	-2 680 783	-626 063	-908 882
Personalkostnader		0 5		0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar	-2 119 678	6	-2 119 678	
Inventarier	-5 668	-2 125 346	-5 666	-2 125 344
RÖRELSERESULTAT		-4 313		1 730 422
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	726		792	
Räntebidrag	39 918		69 970	
Räntekostnader	-513 955	-473 311	-497 140	-426 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-477 624		1 304 044
Statlig skatt		0		-207
ÅRETS RESULTAT		<u>-477 624</u>		<u>1 303 837</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2010</u>	<u>Not</u>	<u>2009</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	22 168 298	6	24 287 977	
Mark	2 610 000		2 610 000	
Inventarier	0	24 778 298	5 668	26 903 645
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	14 192		26 785	
Övriga fordringar	196	7	24 309	
Förutb kostnader och uppl intäkter	380 658	395 046 8	147 737	198 831
Kassa och bank		<u>2 423 231</u>		<u>2 177 866</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 596 575</u>		<u>29 280 342</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	1 476 844	9	1 476 844	
Yttre reparationsfond	1 297 901	2 774 745	381 902	1 858 746
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	472 593		84 756	
Årets resultat	-477 624	-5 031	1 303 837	1 388 593
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		19 932 024 10		22 007 524
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 134 000		2 134 000	
Leverantörsskulder	1 219 146		1 093 589	
Egna skatteskulder	33 308		46 535	
Personalens källskatt	0		18 570	
Sociala avgifter	0		19 637	
Övriga kortfristiga skulder	520	11	37 009	
Upplupna kostnader	808 418	12	90 487	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	699 445	4 894 837	585 632	4 025 459
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>27 596 575</u>		<u>29 280 322</u>
<u>Ställda panter</u>				
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

Hyresintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyra garage	531 025	267 300
Hyra parkering	485 781	263 000
Hyra lokal	<u>8 535</u>	<u>8 340</u>
SUMMA	<u>1 025 341</u>	<u>538 640</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	938 934	901 710
Fastighetsskötsel, extra tjänster	292 457	116 131
Städning Entreprenad	403 896	391 591
Obligatoriska besiktningar	74 500	31 875
Hisskostnader	69 552	67 582
Sotning	10 000	0
Serviceavtal	20 118	22 535
El	1 641 797	1 615 132
Värme	3 061 993	2 846 142
Vatten	647 325	602 633
Sophämtning	452 934	448 512
Försäkringar	133 137	135 083
Kabel TV	196 500	192 448
Förbrukningsinventarier	1 820	15 211
Arvoden förtroendevalda	108 325	100 150
Sociala avgifter arvoden	30 372	31 246
Revision	18 000	17 000
Övriga fastighetskostnader	<u>104 599</u>	<u>81 329</u>
SUMMA	<u>8 206 259</u>	<u>7 616 310</u>

NOT NR 3

Administrationskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Redovisningstjänster	260 000	250 625
Inköpta administrativa tjänster	<u>0</u>	<u>100 825</u>
SUMMA	<u>260 000</u>	<u>351 450</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2009 uppgick till maximalt 1.272 kr/lgh och för 2010 maximalt 1.277 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2010</u>	<u>2009</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>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsen	108 325	100 150
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	108 325	100 150
Sociala avgifter	<u>30 372</u>	<u>31 246</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	138 697	131 396

NOT NR 6

Gamla Uppsala 86:53

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Taxeringsvärde:	130 453 000	136 696 000
Byggnadsvärde	102 138 000	105 381 000
Markvärde	<u>28 315 000</u>	<u>31 315 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>130 453 000</u>	<u>136 696 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	128 000 000	134 000 000
Lokaler	2 453 000	2 696 000

Bokfört värde:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 314 951	-13 291 527
Årets avskrivningar	<u>-1 023 424</u>	<u>-1 023 424</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 338 375	-14 314 951
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 295 367</u>	<u>8 318 791</u>
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 055 276	-1 860 184
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	<u>-195 091</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 250 367	-2 055 275
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 504 159</u>	<u>7 699 251</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tak och fönster	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 630 315	-4 353 715
Årets avskrivningar	<u>-276 600</u>	<u>-276 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 906 915	-4 630 315
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 008 085</u>	<u>2 284 685</u>
Tak	1 999 616	1 999 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 999 616	-1 999 616
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 999 616	-1 999 616
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 000 000	-3 580 000
Årets avskrivningar	<u>-420 000</u>	<u>-420 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 420 000	-4 000 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 980 000</u>	<u>4 400 000</u>
Asfaltering	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-460 376	-255 813
Årets avskrivningar	-204 563	-204 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-664 939</u>	<u>-460 376</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 380 687</u>	<u>1 585 250</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	22 168 298	24 287 977
Inventarier	494 011	494 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-488 343	-482 677
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	-5 668	-5 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-494 011</u>	<u>-488 343</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>5 668</u>

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

	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Skattekonto	196	24 309

NOT NR 8

	<u>Upplupna intäkter</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	151 903	118 951
Förutbetalda kostnader	220 436	27 639
Upplupna räntebidrag	<u>8 319</u>	<u>1 147</u>
SUMMA	<u>380 658</u>	<u>147 737</u>

NOT NR 9

	<u>Förändring av eget kapital</u>			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	1 476 844	381 902	84 756	1 303 837
Disposition av 2009 års resultat		916 000	387 837	-1 303 837
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-477 624
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>1 476 844</u>	<u>1 297 902</u>	<u>472 593</u>	<u>-477 624</u>

NOT NR 10

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2011.09.21	2,200%	9 848 500
Nordea	2011.09.21	2,200%	<u>12 217 524</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>22 066 024</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-2 134 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>19 932 024</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2015.12.31			11 396 024

NOT NR 11

	<u>Övriga kortfristiga skulder</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Övriga kortfristiga skulder	520	0
Depositionsavgift	0	33 100
Dubbelbetalda avgifter	<u>0</u>	<u>3 909</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>520</u>	<u>37 009</u>

Brf Bläckhornet

Org. nr 717600-8105

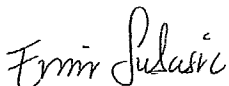
10(10)


NOT NR 12

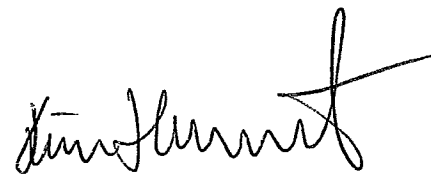
Upplupna kostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Upplupna räntor	1 493	11 554
Upplupet revisionsarvode	18 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	<u>788 925</u>	<u>61 933</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>808 418</u>	<u>90 487</u>

Uppsala 2011-02-22


Emir Subasic


Rene Fernandez



Karin Hammarsten


Monir Hadrati


Ulrika Larsson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 4/4-2011


Tomas Jonasson
Godkänd revisor


Anna Thorell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Bläckhornet

Org. Nr. 717600-8105

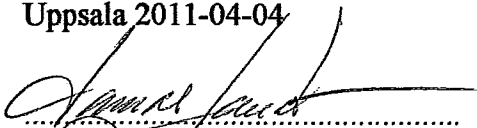
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Bläckhornet** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ersättningsskyldig 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, behandlar förlusten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-04-04


Tomas Jonasson
Godkänd revisor


Anna Thorell
Föreningsrevisor

BOREV revisionsbyrå AB
Registrerat revisionsbolag