

# BRF BLÄCKHORNET

## Årsredovisning 2025



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bläckhornet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av hushållsel till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamla Uppsala 86:53	1971	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa genom Säkra AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 15 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 316 bostadsrätter om totalt 20 252 kvm. Dessutom finns 2 kvartershus, 8 garagebyggnader med 88 platser, 182 parkeringsplatser, varav 2 med elladdning och 16 besöksparkeringar. Byggnadernas totalyta är 21 470 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Hammarsten	Ordförande
Jörgen Åkerström	Styrelseledamot
Nathalie Berggren	Styrelseledamot
René Fernandez	Styrelseledamot
Ulrika Detrumf	Styrelseledamot
Jennie Celik	Suppleant
Malvina Malmqvist	Suppleant
Sofie Dahlström	Suppleant

### Valberedning

Sonny Larsson och Patrik Malmqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Tomas Ericson Borev Revision AB	Auktoriserad revisor
Anna Thorell	Internrevisor
Josefine Olsson utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Nya värmepumpar
- 2020 ● Energisparåtgärder: Installation av värmeväxlare, rening av värmesystem, installation avgasare
- 2021 ● Termostat/ventilbyte  
Byte två hissar  
Ny ledbelysning
- 2022 ● Byte två hissar
- 2023 ● Stamspolning samtliga lägenheter
- 2024 ● Byte elmätare i samtliga lägenheter
- 2025 ● Installation av brandskydd i samtliga lägenheter  
Införande av porttelefoni i höghusen

### **Avtal med leverantörer**

Återvinning	Ragn Sells samt Uppsala vatten
Bredband	Halebop
Duc styrning	Setex
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Elhandel	Bodens energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Uppsala fastighetstjänst
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Kabel TV	Tele2
Laddning elbilar	Voltiva
Lekplatsbesiktning	Uppsala kommun
Nyckelhantering	Lås- och säkerhetscenter
Parkeringsövervakning	Aimo Park
SBA	Presto
Skadedjur, brunnar/lådor	Anticimex
Städ	Ekebybruk städ
Tvättstugueservice	Uppvit
Ventilation	Upplands Boservice

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Vad har hänt under 2025:

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

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 och övernattningsrummen har varit uthyrda 53 perioder.

Åtgärdat en rad incidenter;

7 st försäkringsärenden i fastigheter (läckage, inbrott, brand 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, lekplatser, flyttbesiktningar, hissar, brandskydd

Upphandling nytt tv- och bredbandsavtal fr o m hösten -26

Upphandlat nytt parkeringsavtal

Viss ombyggnation tvättstugor Lid 26/VR19

Införande av porttelefoni höghus

Sett över belysning/armaturer, fortsätta utbyte till LED

Byte av 1st kulvert, planering för byte av samtliga kulvertar

Borttagning/nyplantering av träd

Installation av brandskydd i samtliga lägenheter

### Planerade projekt för 2026:

Se över belysning/armaturer, fortsätta utbyte till LED

Driftsättning av nytt tv- och bredbandsavtal

Planton golvs besiktning

Upphandla nytt serviceavtal på hissar

Fönsterbesiktning

Byte av samtliga kulvertar

Utföra elk kontroll

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och med 6% 2026-01-01

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 348 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 346 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	20 654 982	20 092 414	18 803 909	17 326 457
Resultat efter fin. poster	3 049 925	-324 029	2 655 746	1 707 518
Soliditet (%)	33	26	25	19
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	915	874	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	91,6	91,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 239	1 290	1 442	1 571
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 168	1 216	1 360	-
Sparande / kvm totalyta, kr	287	153	303	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	73	66	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	134	116	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	68	54	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	275	235	-
Räntekänslighet (%)	1,3	1,4	1,7	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 923 385 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Från 2023 avser det el och bredband.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 476 844	-	-	1 476 844
Fond, yttre underhåll	9 414 771	-1 911 904	2 025 200	9 528 067
Balanserat resultat	523 040	1 587 875	-2 025 200	85 715
Årets resultat	-324 029	324 029	3 049 923	3 049 923
<b>Eget kapital</b>	<b>11 090 626</b>	<b>0</b>	<b>3 049 923</b>	<b>14 140 549</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 110 915
Årets resultat	3 049 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 025 200
<b>Totalt</b>	<b>3 135 638</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 419 291
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 554 929</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 654 983	20 092 414
Övriga rörelseintäkter	3	2 554 680	126 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 209 663</b>	<b>20 218 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 677 907	-16 803 749
Övriga externa kostnader	9	-746 996	-879 416
Personalkostnader	10	-295 691	-289 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 691 484	-1 691 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 412 078</b>	<b>-19 663 746</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 797 586</b>	<b>555 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 792	92 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-779 455	-971 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-747 663</b>	<b>-879 229</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 049 923</b>	<b>-324 029</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 049 923</b>	<b>-324 029</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 13, 14, 20	31 154 586	32 085 146
Maskiner och inventarier	15	191 649	287 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 346 235</b>	<b>32 372 639</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 346 235</b>	<b>32 372 639</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		400 539	508 069
Övriga fordringar	16	5 804 909	4 089 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 156 787	1 117 360
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 362 235</b>	<b>5 714 649</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 128 498	4 121 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 128 498</b>	<b>4 121 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 490 733</b>	<b>9 835 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 836 968</b>	<b>42 208 292</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 476 844	1 476 844
Fond för yttre underhåll		9 528 067	9 414 771
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 004 911</b>	<b>10 891 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		85 715	523 040
Årets resultat		3 049 923	-324 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 135 638</b>	<b>199 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 140 549</b>	<b>11 090 626</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 550 000	3 080 524
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 550 000</b>	<b>3 080 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 533 524	23 035 000
Leverantörsskulder		968 853	2 443 918
Skatteskulder		61 935	53 131
Övriga kortfristiga skulder		122 771	90 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 459 336	2 414 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 146 419</b>	<b>28 037 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 836 968</b>	<b>42 208 292</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 797 586</b>	<b>555 200</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 691 484	1 691 488
	<b>5 489 070</b>	<b>2 246 688</b>
Erhållen ränta	31 792	92 266
Erlagd ränta	-790 080	-1 011 943
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 730 782</b>	<b>1 327 011</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	136 525	157 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 378 622	3 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 488 686</b>	<b>1 487 574</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-665 080	-640 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-665 080</b>	<b>-640 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 032 000	-3 090 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 032 000</b>	<b>-3 090 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 791 606</b>	<b>-2 242 926</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 072 070</b>	<b>10 314 996</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 863 675</b>	<b>8 072 070</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bläckhornet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) (K3), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor är upplåtna med bostadsrätt och definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el samt faktisk bredbandskostnad. Intäkterna definieras som årsavgift.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,5 - 10 %

Installationer 6,67%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	17 844 180	17 494 572
Hysesintäkter garage	518 000	522 200
Hysesintäkter garage, moms	6 000	6 000
Hysesintäkter p-plats	519 320	521 369
Hysesintäkter p-plats, moms	6 400	8 400
Hysesintäkter förråd	42 708	42 708
Bredband	299 568	299 568
El, moms	923 385	729 627
Elintäkter laddstolpe moms	16 748	0
Gemensamhetslokal	16 000	26 800
Parkeringsersättning, moms	151 083	137 700
Påminnelseavgift	1 560	3 600
Dröjsmålsränta	694	1 120
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	8 624	0
Andrahandsuthyrning	300 615	298 750
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>20 654 983</b>	<b>20 092 414</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	720 291	55 319
Försäkringsersättning	1 834 389	71 213
<b>Summa</b>	<b>2 554 680</b>	<b>126 532</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 850 747	1 769 700
Fastighetsskötsel utöver avtal	156 600	213 477
Städning enligt avtal	722 658	787 489
Städning utöver avtal	24 966	0
Besiktningar	17 098	14 189
Bevakning	0	30 500
Gemensamma utrymmen	6 725	15 130
Snöröjning/sandning	56 439	0
Serviceavtal	446 351	393 895
Hissar	90 767	24 550
Förbrukningsmaterial	9 713	0
<b>Summa</b>	<b>3 382 064</b>	<b>3 248 930</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	132 127	636 997
Försäkringsärende	2 150 795	2 822 733
Tvättstuga	169 202	0
Dörrar och lås/porttele	191 465	0
VVS	49 564	0
Värmeanläggning/undercentral	67 464	0
Ventilation	112 241	0
Elinstallationer	16 285	0
<b>Summa</b>	<b>2 889 143</b>	<b>3 459 730</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 419 291	1 911 904
<b>Summa</b>	<b>1 419 291</b>	<b>1 911 904</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 774 079	1 562 997
Uppvärmning	3 049 373	2 881 115
Vatten	1 731 027	1 468 490
Sophämtning/renhållning	538 184	690 662
<b>Summa</b>	<b>7 092 663</b>	<b>6 603 264</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	880 553	607 273
Kabel-TV	88 356	399 448
Bredband	330 523	0
Fastighetsskatt	595 314	573 200
<b>Summa</b>	<b>1 894 746</b>	<b>1 579 921</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	9 962	0
Juridiska åtgärder	96 532	91 032
Inkassokostnader	8 282	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	21 611	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 788	26 863
Förvaltningsarvode enl avtal	357 772	389 772
Övriga förvaltningsarvoden	130 956	130 956
Korttidsinventarier	7 780	105 862
Administration	75 688	120 437
Konsultkostnader	10 625	14 494
<b>Summa</b>	<b>746 996</b>	<b>879 416</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	162 700	152 200
Övriga arvoden	63 360	70 010
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	2 500
Arbetsgivaravgifter	67 131	64 383
<b>Summa</b>	<b>295 691</b>	<b>289 093</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	779 455	971 495
<b>Summa</b>	<b>779 455</b>	<b>971 495</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 095 988	76 455 988
Årets inköp	0	640 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 095 988</b>	<b>77 095 988</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-45 010 842	-43 415 198
Årets avskrivning	-1 595 640	-1 595 644
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-46 606 482</b>	<b>-45 010 842</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 489 506</b>	<b>32 085 146</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 610 000</i>	<i>2 610 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	194 951 000	207 035 000
Taxeringsvärde mark	103 102 000	113 777 000
<b>Summa</b>	<b>298 053 000</b>	<b>320 812 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	665 080	0
Omfört till Byggnad	0	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>665 080</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 400 000	8 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 400 000	-8 400 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 400 000</b>	<b>-8 400 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 416 511	3 416 511
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 416 511</b>	<b>3 416 511</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 129 018	-3 033 174
Årets avskrivning	-95 844	-95 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 224 862</b>	<b>-3 129 018</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>191 649</b>	<b>287 493</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	6 432	3 333
Momsavräkning	0	117 919
Övriga kortfristiga fordringar	63 299	16 902
Transaktionskonto	3 719 811	2 883 165
Borgo räntekonto	2 015 366	1 067 902
<b>Summa</b>	<b>5 804 909</b>	<b>4 089 220</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	138 801	137 829
Förutbet försäkr premier	917 906	880 553
Förutbet kabel-TV	22 454	98 978
Förutbet bredband	77 626	0
<b>Summa</b>	<b>1 156 787</b>	<b>1 117 360</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-10-21	2,69 %	3 080 524	3 488 524
Nordea	2026-02-23	2,36 %	6 748 000	6 982 000
Nordea	2028-09-20	2,66 %	7 750 000	7 950 000
Nordea	2026-03-20	2,26 %	7 505 000	7 695 000
<b>Summa</b>			<b>25 083 524</b>	<b>26 115 524</b>
Varav kortfristig del			17 533 524	23 035 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 923 524 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	5 966	43 320
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	4 711
Uppl kostn el	202 718	168 092
Uppl kostnad Värme	385 097	412 356
Uppl kostn räntor	46 945	57 570
Förutbet hyror/avgifter	1 716 718	1 629 018
Övriga uppl kostn och förutb int	101 892	99 892
<b>Summa</b>	<b>2 459 336</b>	<b>2 414 959</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	45 044 700	45 044 700
<b>Summa</b>	<b>45 044 700</b>	<b>45 044 700</b>

### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

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

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-17.

Uppsala 2026-02-23

Ort och datum

Karin Hammarsten

Karin Hammarsten  
Ordförande

Jörgen Åkerström

Jörgen Åkerström  
Styrelseledamot

Nathalie Berggren

Nathalie Berggren  
Styrelseledamot

Rene Fernandez

Rene Fernandez  
Styrelseledamot

Ulrika Detrumf

Ulrika Detrumf  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04

Josefine Olsson

Josefine Olsson utsedd av Borev Revison AB  
Revisorssuppleant

Anna Thorell

Anna Thorell  
Internrevisor

# 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

## 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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

4 mars 2026



Josefine Olsson

Revisor

## Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2025 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 2026-02-25



Anna Thorell