



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Blåkråkan 1 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Blåkråkan 1 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-2064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Stockholm kommun:

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåkråkan 1	1935-04-03	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Styrelseavsvarfsförsäkring är tecknad hos AGI Europe Ltd. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

I föreningens fastighet finns:

Antal	Benämning	Total yta m ²
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7531
3	lokaler (hyresrätt)	670
15	parkeringsplats	0
Totalt 196 objekt		8201

Föreningens lägenheter fördelas på: 119 st 1 rok, 50 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningens uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:

Hyresgäst	Ändamål	Yta kvm
Hoppetossa AB	Förskola	280
Karma Hundcenter AB	Hundträning mm	120
Stepler AB	Apputvecklare för hälsa	<u>270</u>
		670



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Gustavsson	Ordförande	2022-05-11	2023-05-10
Per Willén	Ordförande	2023-05-10	
Per Willén	Ledamot	2022-05-11	
Anna Eriksson	Ledamot	2016-02-02	
Lars-Göran Sundström	Ledamot	2022-05-11	
Ann Melin	Ledamot	2021-05-26	2023-05-10
Anna Östlund	Ledamot	2022-05-11	
Fredrik Hansson	Ledamot	2022-05-11	
Linnea Hård	Ledamot	2023-05-10	
Niklas Hernborg	Ledamot	2023-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Willén, Fredrik Hansson och Anna Östlund.

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:

2022-05-11 - 2023-05-10 Bengt Gustavsson, Ann Melin och

Från 2023-05-10 Per Willén, Linnea Hård och Fredrik Ogenhammar.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ovan.

Revisorer har varit: Joakim Häll, BoRevision i Sverige Aktiebolag, vald av föreningen. Till revisorsuppleant valdes Jörgen Götehed.

Valberedning har varit: Robert Hyltén-Cavallius, sammankallande, och Ann Melin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 14 st. röstberättigade medlemmar.

Underhållsplan och underhållsfond

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Årsavgifter**

Årsavgiften har under året höjts med 5% fr o m 1 april 2023.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Under början av året har arbetet utförts med att stänga sopnedkastan och flytta sopsorteringen till särskilda

sopuppsamlingsrum, enligt beslut på årsstämman 2022-05-10. Arbetet har inletts med att sopnedkasten plomberats, de åtta sopkarusellerna monterats ned och fraktats bort och de rum de stått i, med tillägg för det rum soporna har samlats i har sanerats och målats. Därefter har två av rummen iordningställts för insamling av matavfall och restavfall i separata behållare. Tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall har styrelsen beräknat volymer och tömningsfrekvens för detta avfall.

Balkong- och terrassprojektet som inleddes 2022 slutfördes under sommaren 2023. Det innebär att föreningens samtliga terrasser och de ursprungliga balkongerna från fastighetens byggår nu har renoverats.

Nytt kylaggregat för att förbättra ventilationen har installerats i den hyreslokal som hyrs av Karma hundcenter AB.

Beslut har nu fattats om att offerter ska inhämtas för fönsterrenoveringen och utbyte av fönstren i vindslägenheterna. Särskild projektledare kommer att anlitas för arbetet. Pga det omfattande arbetet med balkongrenoveringen har projektet tyvärr blivit uppskjutet från tidigare plan.

Beslut har fattats om OVK-besiktning i samtliga lägenheter och hyreslokaler. Arbetet kommer att utföras under februari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Samtliga stuprör har bytts ut
2021	Ny armatur i trapphus
2020	Målning av väggar och tak i trapphus, entréer och portar
2019	Ombyggnation av hissar Roslagsgatan 45 och 49 samt motordrivna korggrindar Roslagsgatan 45-49
2017	Ommålning av tak samt säkerhetsåtgärder på tak
2013	Byte av undercentral för värmesystem
2011	Renovering av gårdshus
1990-1994	Byte av stammar i kök/bad samt elstigar

Övriga väsentliga händelser

Nya avtal om fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och städning har ingåtts med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Syn av skick på avloppsstammar i bottenplattan för att bedöma eventuellt behov av åtgärder. Genomgången visade att stammarna överlag är i bra skick, inte minst samlingsledningen (den stam som löper längst med hela huskroppen) som inte byttes vid stamrenoveringen i början av 1990-talet. Det konstaterades att inget omedelbart behov av åtgärd finns varför beslut har fattats att samlingsleden ska inspekteras i samband med de regelbundna stamspolningarna (aktuellt nästa gång vid årsskiftet 2025/2026).

Den 1 maj övertog Stepler AB hyreskontraktet från Nordicstation AB med samma villkor.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgick till 48 tkr (335 tkr). I resultatet ingår en reservering om -144 tkr pga tvist med tidigare förvaltaren Delagott AB gällande två fakturor. Övriga större avvikelser jämfört med föregående år är medlemsavgifter 183 tkr pga höjningen 1 april, hyres- och övriga intäkter 233 tkr, uppvärmning -242 tkr samt avskrivningar och räntor -397 tkr. Här kan även nämnas att kostnaden detta år för inrättandet av nya miljörum har motverkats av besparing i den nya hanteringen av hushållsavfall.

Kassaflödet för räkenskapsåret uppgick till - 609 tkr (1081 tkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 (22) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 251 och under året har det tillkommit 28 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	192	79	205	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	3 092	2 270	2 461	2 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 367	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	285	260	252	222	231
Årsavgifter, kr/kvm	675	651	652	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	995	866	889	859
Nettoomsättning, tkr	7 465	7 441	7 080	7 264	7 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	335	-903	706	537
Soliditet, %	29	28	34	35	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	245 400	0	0	245 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 455 902	0	0	6 455 902
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 546 262	0	-509 763	2 036 499
S:a bundet eget kapital, kr	9 247 564	0	-509 763	8 737 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 806 262	335 495	509 763	2 651 520
Årets resultat, kr	335 495	-335 495	48 002	48 002
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 141 757	0	557 765	2 699 522
S:a eget kapital, kr	11 389 321	0	48 002	11 437 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 509 763 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 141 757
Årets resultat, kr	48 002
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	509 763
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 699 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 699 522

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 465 259	7 092 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 123	1 058 853
Summa Rörelseintäkter		7 559 382	8 151 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 493 157	-6 254 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 919	-216 915
Personalkostnader	Not 6	-125 265	-113 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 045 799	-840 899
Summa Rörelsekostnader		-6 929 140	-7 426 308
Rörelseresultat		630 242	725 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 942	7 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-628 182	-397 329
Summa Finansiella poster		-582 240	-389 737
Resultat efter finansiella poster		48 002	335 495
Resultat före skatt		48 002	335 495
Årets resultat		48 002	335 495

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	33 518 873	26 685 632
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	7 385 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 518 873	34 071 232

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**33 519 373 34 071 732**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		124 126	49 480
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 109 942	3 986 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	329 752	1 062 402
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 563 821	5 097 896

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 700 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 700 000	1 500 000

Summa Omsättningstillgångar**5 263 821 6 597 896****Summa Tillgångar****38 783 194 40 669 628**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 701 302	6 701 302
Fond för yttre underhåll	2 036 499	2 546 262
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 737 801	9 247 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 651 520	1 806 262
Årets resultat	48 002	335 495
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 699 522	2 141 757

Summa Eget kapital

11 437 323

11 389 321

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 489 640	17 146 758
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 489 640	17 146 758

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 866 803	8 209 685
Leverantörsskulder		466 404	1 801 335
Skatteskulder		53 356	38 706
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	387 654	356 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 082 014	1 727 759
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 856 231	12 133 550

Summa Skulder

27 345 871

29 280 308

Summa Eget kapital och skulder

38 783 194

40 669 628

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat

630 242

725 232

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 045 799

840 899

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 045 799

840 899

Erhållen ränta

20 141

7 592

Erlagd ränta

-600 044

-366 821

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 096 138

1 206 902

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar

751 325

-794 012

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

-1 962 574

1 424 913

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 211 249

630 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-115 111

1 837 803

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar

-493 441

-7 493 344

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-493 441

-7 493 344

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

0

6 736 756

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

6 736 756

Årets kassaflöde

-608 552

1 081 215

Likvida medel vid årets början

5 409 439

4 328 224

Likvida medel vid årets slut

4 800 887

5 409 439

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Enligt regelverket K3, som Brf Blåkråkan tillämpat sedan redovisningsåret 2016–2017, bokförs underhåll som investering om utgiften är väsentlig. I Brf Blåkråkan har vi anpassat oss till den princip som HSB utarbetat och som innebär att om utgiften överstiger 7% av årets omsättning bokförs den som investering och därmed sker avskrivning under investeringens livslängd. Endast utgifter för underhåll som understiger 7% av omsättningen bokförs i resultaträkningen som periodiskt underhåll och därmed ianspråktagande av underhållstöden.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 087 068	4 904 443
	Hyror lokaler	1 713 036	1 532 965
	Hyror garage och parkeringsplatser	217 800	212 300
	Bränsle avgifter	129 522	114 420
	Hyror övrigt	15 648	15 648
	Övriga intäkter	302 203	312 912
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 465 277	7 092 688
	Hyresbortfall	-18	0
	<i>Summa</i>	-18	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 465 259	7 092 688
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 729	711 030
	Övriga intäkter	69 394	347 823
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	94 123	1 058 853

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-417 209	-466 255
	Snö och halk-bekämpning	-95 713	-46 334
	Reparationer	-541 722	-640 586
	Planerat underhåll	-509 763	-400 152
	Försäkringsskador	-68 203	-807 486
	El	-210 622	-300 278
	Uppvärmning	-1 808 963	-1 567 292
	Vatten	-317 510	-267 723
	Sophämtning	-273 496	-529 549
	Fastighetsförsäkring	-205 180	-182 177
	Kabel-TV och bredband	-177 486	-203 383
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-452 842	-440 382
	Förvaltningsavtalskostnader	-404 103	-395 529
	Övriga driftkostnader	-10 345	-7 695
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 493 157	-6 254 820
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	30 500	-36 752
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 034	-28 416
	Administrationskostnader	-182 044	-82 452
	Extern revision	-22 250	-21 048
	Konsultkostnader	-13 500	0
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-35 378	-27 234
	Övriga förvaltningskostnader	-14 483	-15 851
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-264 919	-216 915
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-96 600
	Sociala avgifter	-20 265	-17 074
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 265	-113 674

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 299	1 783
	Ränteintäkter HSB bunden placering	43 980	5 637
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	663	172
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 942	7 592
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-627 068	-396 786
	Övriga räntekostnader	-1 114	-543
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-628 182	-397 329
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 678 615	41 824 156
	Ingående anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	357 261	0
	Årets investeringar	7 879 041	237 744
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 238 117	42 385 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 673 445	-14 858 570
	Årets avskrivningar	-1 045 799	-840 899
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 719 244	-15 699 469
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 518 873	26 685 631
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
	<i>Summa</i>	367 000 000	367 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 236 000	35 236 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	35 236 000	35 236 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 385 600	130 000
	Årets investeringar	493 441	7 255 600
	Omklassificering till byggnad	-7 879 041	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	7 385 600
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 100 887	3 909 439
	Övriga fordringar	9 055	76 575
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 109 942	3 986 014
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	25 801	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 951	1 062 402
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	329 752	1 062 402
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 700 000	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 700 000	1 500 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,79%	2024-07-06	1 209 685	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	4,99%	2024-04-26	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,49%	2024-07-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
			25 356 443	0
Långfristig del			10 489 640	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 866 803	
Kortfristig del			14 866 803	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,72%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,79%	2024-07-06	1 209 685	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	4,99%	2024-04-26	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,49%	2024-07-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
			25 356 443	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 866 803	
Kortfristig del			14 866 803	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder

Depositioner	321 692	321 692
Momsskuld	55 469	9 772
Övriga kortfristiga skulder	10 493	24 601
Summa Övriga skulder	387 654	356 065

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	468 790	629 685
	Upplupna räntekostnader	103 143	75 005
	Övriga upplupna kostnader	510 081	1 023 069
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 082 014	1 727 759

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Blåkråkan 1 i Stockholm, org.nr. 702000-2064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blåkråkan 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Blåkråkan 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Blåkråkan 1 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER WILLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 14:54:46



ANNA ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:10:14



FREDRIK HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 17:44:40



NIKLAS HERNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:40:47



ANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:47:41



LINNEA HÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 22:26:00



LARS-GÖRAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:56:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 21:56:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Blåkråkan 1 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 21:55:42



HSB – där möjligheterna bor