



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Blåkråkan 1 i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-2064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AGI Europe Ltd. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

I föreningens fastighet finns:

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7531
3	lokaler (hyresrätt)	670
15	parkeringsplatser	0
<b>Totalt 196 objekt</b>		<b>8201</b>

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
Nordicstation	IT-konsultverksamhet	<u>270</u>
		670

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Gustavsson	Ordförande	2022-05-11	
Erik Hallqvist	Ordförande	2020-05-05	2022-05-11
Anna Eriksson	Ledamot	2016-02-02	
Lars-Göran Sundström	Ledamot	2022-05-11	
Lars-Göran Sundström	Suppleant	2021-05-26	2022-05-11
Ann Melin	Ledamot	2021-05-26	
Johan Börjesson	Ledamot	2021-05-26	2022-05-11
Anna Östlund	Ledamot	2022-05-11	
Per Willén	Ledamot	2022-05-11	
Fredrik Hansson	Ledamot	2022-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Melin, Bengt Gustavsson, Anna Eriksson, och Lars-Göran Sundström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:

2021-05-23 - 2022-05-11 Anna Eriksson och Erik Hallqvist  
från 2022-05-11 - Bengt Gustavsson, Ann Melin, och Per Willén

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ovan.

Revisor har varit Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen. Till revisorsuppleant valdes Jörgen Götehed.

Valberedning har varit: Robert Hyltén-Cavallius och Marwa Hussein, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-10. På extrastämman deltog 66 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 51 medlemmar varav 25 via fullmakt.

**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 2022-11-14.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av alla föreningens ursprungliga balkonger till lägenheter och trapphus har utförts. Arbetet har innefattat hela konstruktionen, inklusive balkar och betongplatta, samt renovering av balkongräcken. Då det har visat sig att takterrasser haft dålig fuktspärr och saknat breddavlopp har samtliga terrasser, utom en terrass som redan åtgärdats tidigare år, renoverats.

Lagning av nedfallande puts på muren, som vetter mot två grannfastigheter, har gjorts.

Beslut om offert för renovering av soprum har fattats och detaljplanering har gjorts för att obligatoriet om sortering av matavfall från 2023-01-01 ska kunna uppfyllas. Arbetet igångsättes under de första veckorna på det nya året.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

### Övriga väsentliga händelser

Omfattande arbete har gjorts i en vindslägenhet efter upptäckten av bl a läckage från taket vilket berodde på felaktigheter vid plåtarbeten på takkupa, lock och stoser. Föreningen har även tätat läckage i takbjälklag. En tidigare vattenskada i badrummet samt vattenläckor i kök har lett till en omfattande bakteriell påväxt under golv och sanerings- och återställningsarbete har därför behövt vidtas. Försäkringsersättning från Folksam har erhållits.

Under året har en extra föreningsstämma hållits där ett första beslut om styrelsens förslag om en ändring av stadgarna fattats. Ändringen återfinns i §13 där ett tillägg gjorts att bostadsrättsföreningen ansvarar för byte av fönster/fönsterdörr. Vid samma tillfälle röstades också om styrelsens förslag att stänga sopnedkassen med anledning av det obligatorium om sortering av matavfall som införs 2023-01-01 i Stockholm. Vid årsstämman 2022-05-11 röstades för bifall för båda förslagen.

Arbetet med återställande av ventilation i en lägenhet har slutförts och OVK-besiktning har gjorts i januari 2023 som fastställde att ventilationen fungerade till fullo.

Slutlig försäkringsersättning för tidigare års vattenskador har erhållits.

En ny rutin som innebär syn av lägenheter inför försäljning har införts vid slutet av året. Fastighetsförvaltaren kontrollerar

tillsammans med en styrelseledamot viktiga funktioner såsom ventilation, radiatorer, rördragningar för VVS etc. Ett protokoll över synen skickas till säljare, köpare och mäklare.

### Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgick till 335 tkr (-903 tkr). Den positiva avvikelsen beror huvudsakligen på att försäkringsersättning har erhållits fullt ut detta år för vattenskador samt även försäkringsersättning för föregående år erhållits detta år. Vidare har planerat underhåll varit mindre detta räkenskapsår.

Kassaflöde för räkenskapsåret uppgick till 1081 tkr (-2220 tkr).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 (39) bostadsrätter överlåtits.

Under räkenskapsåret har 15 (19) andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 44 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018	16 mån
Sparande, kr/kvm	192	79	205	160		255
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	2 270	2 461	2 530		2 598
Räntekänslighet, %	5	4	4	5		4
Energikostnad, kr/kvm	260	252	222	231		315
Driftskostnad, kr/kvm	754	718	611	542		742
Årsavgifter, kr/kvm	651	652	652	652		652
Totala intäkter, kr/kvm	995	866	889	859		1 120
Nettoomsättning, tkr	7 441	7 080	7 264	7 042		9 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	335	-903	706	537		264
Soliditet, %	28	34	35	33		32

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 946 414	0	-400 152	2 546 262
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 647 716</b>	<b>0</b>	<b>-400 152</b>	<b>9 247 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 308 621	-902 512	400 152	1 806 262
Årets resultat, kr	-902 512	902 512	335 495	335 495
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 406 109</b>	<b>0</b>	<b>735 647</b>	<b>2 141 757</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 053 825</b>	<b>0</b>	<b>335 495</b>	<b>11 389 321</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 400 152 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	1 406 110
Årets resultat, kr	335 495
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	400 152
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 141 757</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 141 757</b>

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

**Brf Blåkråkan 1 i Stockholm**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 440 510	7 079 770
Övriga rörelseintäkter	Not 2	711 030	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-5 935 254	-5 848 924
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 329	-102 840
Planerat underhåll		-400 152	-733 088
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-113 674	-120 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840 899	-818 482
Summa rörelsekostnader		-7 426 308	-7 623 735
<b>Rörelseresultat</b>		<b>725 232</b>	<b>-543 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 592	19 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-397 329	-377 888
Summa finansiella poster		-389 737	-358 548
<b>Årets resultat</b>		<b>335 495</b>	<b>-902 512</b>



**Brf Blåkråkan 1 i Stockholm****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 26 685 632 27 288 786

Pågående nyanläggningar

Not 9 7 385 600 130 000

34 071 232 27 418 786

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

34 071 732 27 419 286

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

49 480 21 310

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 909 426 1 828 211

Placeringskonto HSB Stockholm

13 13

Övriga fordringar

Not 11 76 575 104 426

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 062 402 268 709

5 097 896 2 222 670

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 2 500 000

Summa omsättningstillgångar

6 597 896 4 722 670

**Summa tillgångar****40 669 628 32 141 956**

**Brf Blåkråkan 1 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	245 400	245 400
Upplåtelseavgifter	6 455 902	6 455 902
Yttre underhållsfond	2 546 262	2 946 414
	<u>9 247 564</u>	<u>9 647 716</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 806 262	2 308 622
Årets resultat	335 495	-902 512
	<u>2 141 757</u>	<u>1 406 110</u>
Summa eget kapital	<u>11 389 321</u>	<u>11 053 825</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>17 146 758</u>	<u>10 489 640</u>
	17 146 758	10 489 640
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 209 685	8 130 047
Leverantörsskulder	1 801 335	450 741
Skatteskulder	38 706	45 672
Övriga skulder	Not 16 354 781	376 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 729 043</u>	<u>1 595 071</u>
	12 133 550	10 598 491
Summa skulder	29 280 308	21 088 131
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>40 669 628</u></b>	<b><u>32 141 956</u></b>

**Brf Blåkråkan 1 i Stockholm**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	335 495	-902 512
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	840 899	818 482
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 176 394</u>	<u>-84 030</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-794 012	260 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 455 420	278 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 837 802</u>	<u>454 949</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 493 344	-1 111 227
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 493 344</u>	<u>-1 111 227</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) av skulder till kreditinstitut	7 000 000	0
Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-263 244	-1 563 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 736 756</u>	<u>-1 563 472</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 081 214</b>	<b>-2 219 750</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 328 225</b>	<b>6 547 975</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 409 439</b>	<b>4 328 225</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Brf Blåkråkan 1 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,91 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 underhållsfonden.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Brf Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 904 443	4 906 407
Hyror	1 934 468	1 862 196
Bränsleavgifter	241 372	240 543
Övriga intäkter	360 227	134 722
Bruttoomsättning	<u>7 440 510</u>	<u>7 143 868</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-62 784
Hyresförluster	0	-1 314
	<b>7 440 510</b>	<b>7 079 770</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	<u>711 030</u>	<u>0</u>
	<b>711 030</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	512 589	572 665
Reparationer	1 448 071	1 496 872
El	300 278	187 920
Uppvärmning	1 567 292	1 644 539
Vatten	267 723	238 123
Sophämtning	529 549	470 149
Fastighetsförsäkring	182 177	200 839
Kabel-TV och bredband	203 383	193 224
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	440 382	403 702
Förvaltningsarvoden	409 248	365 566
Övriga driftkostnader	<u>74 562</u>	<u>75 324</u>
	<b>5 935 254</b>	<b>5 848 924</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 695	7 009
Hyror och arrenden	36 752	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 416	23 272
Administrationskostnader	37 256	7 345
Extern revision	21 048	20 181
Konsultkostnader	0	40 000
Medlemsavgifter	<u>5 162</u>	<u>5 034</u>
	<b>136 329</b>	<b>102 840</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	96 600	95 200
Sociala avgifter	<u>17 074</u>	<u>25 200</u>
	<b>113 674</b>	<b>120 400</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 783	673
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 637	18 396
Övriga ränteintäkter	<u>172</u>	<u>271</u>
	<b>7 592</b>	<b>19 340</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	396 786	377 480
Övriga räntekostnader	<u>543</u>	<u>408</u>
	<b>397 329</b>	<b>377 888</b>

## Brf Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	41 824 156	40 842 930
Anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
Årets investeringar	237 744	981 226
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 385 100</b>	<b>42 147 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 858 570	-14 040 088
Årets avskrivningar	-840 899	-818 482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 699 469</b>	<b>-14 858 570</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 685 632</b>	<b>27 288 786</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	8 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>367 000 000</b>	<b>321 400 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	130 000	0
Årets investeringar	7 255 600	130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>7 385 600</b>	<b>130 000</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11 725	12 200
Övriga fordringar	64 850	92 226
	<b>76 575</b>	<b>104 426</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	278 654	267 030
Upplupna intäkter	783 749	1 679
	<b>1 062 402</b>	<b>268 709</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>2 500 000</b>



**Brf Blåkråkan 1 i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Bengt Gustavsson

Anna Eriksson

Anna Östlund

Ann Melin

Fredrik Hansson

Lars-Göran Sundström

Per Willén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB



## 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 2022.

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 2022 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. Revisorn 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Blåkråkan 1 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT GUSTAVSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:58:01



**ANNA ÖSTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:01:40



**FREDRIK HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 20:48:08



**ANN MELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:50:21



**PER WILLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 18:49:12



**ANNA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 18:00:37



**LARS-GÖRAN SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 18:04:26



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:48:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Blåkråkan 1 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

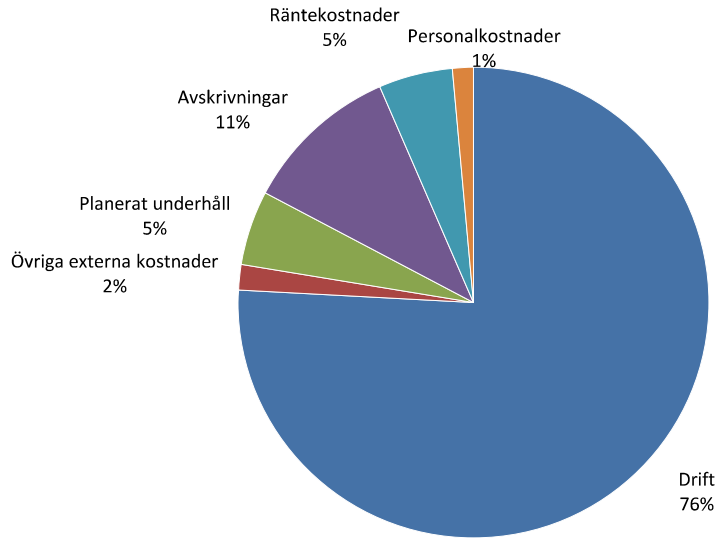
E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:49:06





## Brf Blåkråkan 1 i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

