

Brf Blåkråkan 1



Årsredovisning 2020

Org Nr: 702000-2064

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**

Org.nr: 702000-2064

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Org. Nr. 702000-2064

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm (org. nr. 702000-2064) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten (inkl mark) Blåkråkan 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	178	7531
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	670
Parkeringsplatser	15	-

Föreningens fastighet är byggd år 1929. Värdeår är 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europe Ltd. Taxeringsvärdet är 321 400 tkr (321 400 tkr) varav markvärde är 230 800 tkr (230 800 tkr) och byggnadsvärde är 90 600 tkr (90 600 tkr) per fastighetstaxering 2019.

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Hyresgäst	Ändamål	Yta kvm
Hoppetossa AB	Förskola	280
Ballet International AB	Ballett-/dansskola	120
Nordicstation	IT-konsultverksamhet	270



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm
Org.nr 702000-2064

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-05 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Kyrö	Ordförande
Marwa Hussein	Sekreterare och informationsansvarig
Anna Eriksson	Ekonomiansvarig
Robert Hyltén-Cavallius	Ledamot
André Malm	Ansvarig SBA och GDPR

Styrelsen har under 2020-05-05 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Robert Hyltén-Cavallius	Ordförande
Erik Hallqvist	Vice ordförande och sekreterare
Anna Eriksson	Informationsansvarig, ekonomiansvarig 2020-11-07-2020-12-31
André Malm	Ansvarig SBA och GDPR
Marwa Hussein	Ledamot
Madeleine Bergman 2020-11-06)	Ekonomiansvarig 2020-05-05-2020-11-06 (Ej verksam i styrelsen efter 2020-11-06)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Hyltén-Cavallius. Marwa Hussein och André Malm.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 (10) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Joakim Häll, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Revisorsuppleant

Jörgen Götehed, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Lars-Göran Sundström (ordförande) och Pär Nordlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. Vid stämman deltog 25 (23) medlemmar. Samtliga av de närvarande var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har samtliga åtta trapphus respektive källargångar renoverats vilket har inneburit ommålning av tak, väggar, snickerier, räcken, vangstycken, entrédörrar mot gården, hiss- samt innerdörrar i entréer (exkl. dörrar till lägenheter). Planering och förarbeten av renoveringen startade 2019, upphandling gjordes under våren 2020 och 10 anbud behandlades. Genomförande skedde under hösten för att vara klart runt årsskiftet 20/21. Nya namn- och anslagstavlor sätts upp under februari 2021, och under våren installeras ny tak- och väggarmatur, entrédörrar renoveras och entrémattor byts ut.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Gårdsträd	Beskärningen av almarna på innergården
2021	Trapphus	Ny armatur, strömbrytare och tillhörande eldragningar
2021	SBA	Ändamålsenliga utrymningsvägar vid brand
	Mindre underhållsarbeten enligt UH-plan	Stamspolning i samtliga lägenheter
2021	Laddstolpar	Installation av laddstolpar för elbilar på 6 av föreningens 15 uthyrbara p-platser
2021	Gårdsstaket	Byte alternativt renovering/förädling av befintligt staket och grind till gården.
2021	Äldre balkonger och terrasser	Renovering

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1990-1994	Fastigheten	Byte stammar kök/bad samt elstigar
2011	Gårdshus	Renovering
2013	Undercentral	Byte av undercentral för värmesystem
2017	Yttertak	Ommålning och säkerhetsåtgärder
2019	Hissar	Ombyggnation Roslagsgatan 45 och 49 samt motordrivna korggrindar Roslagsgatan 45-49
2020	Trapphus, entréer och portar	Målning väggar och tak

PA

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm
Org.nr 702000-2064

Övriga väsentliga händelser

Under året föranmälde hyresgästen, Ballet International, att de lämnar lokalen vid kontraktstidens utgång 2021-06-30, då de vuxit ur lokalen och tecknat nytt lokalkontrakt i annan del av staden. Styrelsen har anlitat Nextor Group AB att finna ny hyresgäst under våren 2021 med tillträde from 2021-07-01.

I april fattade Hyresnämnden beslut om att avslå en medlems begäran om upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Rekryteringsprocess och beslut av ny fastighetsförvaltare genomfördes. Fredrik Folkegård, Delagott Förvaltning, anlätades i september.

Ny cykelparkering på gården uppfördes samt ett större antal nya robusta cykelställ installerades.

Årlig brandskyddsrevision genomfördes under april i samarbete med Protektia Brandskydd AB. Bristande utrymningsvägar från lägenheter mot innergård på plan 5 på Roslagsgatan 45-47 identifierades och åtgärder för säkring av utrymning vid brand, säkerställs under våren 2021.

Under året köptes domänen brfblakran.se. Google GSuite inkl. nya emailadresser till förening och ledamöter installerades vilket även gett föreningen ett dokumentarkiv kopplat till föreningen oberoende av styrelsesammansättning över tid.

En större mängd ombyggnadsärenden av lägenheter har behandlats under året och styrelsen uppmärksammar att allt fler lägenheter byggs om vid överlåtelser.

Vi har under året även haft ett par vattenskador som åtgärdats och regleras genom föreningens fastighetsförsäkring.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgår till 705 713 kr (536 809 kr). Avvikelsen mot föregående år, 169 tkr, förklaras i huvudsak av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning med 172 tkr, utrangering av hisskomponenter föregående år, 290 tkr samt nettokostnaden för vattenskador -211 tkr. Under 2021 räknar vi med ytterligare försäkringsersättning för vattenskadorna men eftersom beloppet ej är fastställt är det inte medtaget innevarande år.

Kassaflöde för räkenskapsåret uppgår till -298 055 kr (-129 451kr).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året fortsatt skötts av HSB Stockholm och administrativ förvaltning (fastighetsförvaltning) av Delagott Förvaltning AB.

Interbranch AB har också fortsatt under året hållit i fastighetsskötsel och inre renhållning.

Underhållsplan och underhållsfond

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Under avsnitt Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer redovisas den förändrade hantering av underhållsfonden som regelverket K3 föranlett. I enlighet med denna



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm
Org.nr 702000-2064

hantering redovisas under året utfört underhåll huvudsakligen i balansräkningen i form av investering samt till en mindre del i resultaträkningen.

De flesta av de planerade underhållsåtgärder som finns i underhållsplanen medför utgifter som överstiger 7% av föreningens omsättning vilket betyder att ingen reservering behöver ske till underhållsfonden under de närmsta åren.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-27 och 19 st smärre brister listades för åtgärd.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 240 (231) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 23 (15) överlåtelser skett.

Andrahandsupplåtelser

Under räkenskapsåret har 11 (22) andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

Aktiviteter

Vårstädning på innergården anordnades den 9 maj med 16 deltagare. Efter korvgrillning utlottades bland deltagarna traditionsenligt ett presentkort till närliggande restaurang.

Nyhetsbrev

Styrelsen har under räkenskapsåret gett ut 8 (5) nummer av Blåkråkans nyhetsbrev. Nyhetsbrevet anslås på föreningens anslagstavlor och distribueras via föreningens hemsida, <https://www.hembokat.se/brfblakrakan/>.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	2020	2019	2018 (16 mån)	2017/2016	2016/2015
Nettoomsättning, tkr	7 264	7 042	9 186	7 101	7 953
Resultat efter					
finansiella poster, tkr	706	537	264	448	1 611
Årsavgift, kr/kvm	652	652	652	652	652
Drift och underhåll, kr/kvm	611	542	n/a	578	574
Belåning, kr/kvm	2 461	2 530	2 848	2 866	2 897
Skuldkvot	3	3	n/a	3	3
Soliditet, %	35	33	32	31	30

Förklaring av nyckeltal

Nettoomsättning

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret minskat med hyres-och avgiftsbortfall.

Årsavgift

Anger genomsnittlig årsavgift är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (gas, kabel-TV och liknande).

För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med nettoomsättning.

Soliditet %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Förändring eget kapital, kr

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	245 400	6 455 902	3 870 061	142 452	536 809	11 250 624
Ianspråktagande av fond 2020			-190 559	190 559		
Balanseras i ny räkning				536 809	-536 809	
Årets resultat					705 713	705 713
Belopp vid årets slut	245 400	6 455 902	3 679 502	869 820	705 703	11 956 338

Förslag till disposition av årets resultat, kr

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	679 261
Årets resultat	705 713
Ianspråktagande av underhållsfond	190 559
Summa till stämmans förfogande	1 575 533

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 1 575 533



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 014 346	7 042 323
Övriga rörelseintäkter	Not 2	249 786	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 013 912	-4 448 755
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 205	-475 025
Planerat underhåll		-190 559	-70 415
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 571	-157 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-781 806	-703 845
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-289 601
Summa rörelsekostnader		-6 188 054	-6 145 381
Rörelseresultat		1 076 079	896 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 084	25 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-399 450	-386 126
Summa finansiella poster		-370 366	-360 133
Årets resultat		705 713	536 809

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	27 126 042	26 699 989
	<u>27 126 042</u>	<u>26 699 989</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>27 126 542</u>	<u>26 700 489</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

30 194	36 287
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 547 961	1 672 378
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

13	13 963
----	--------

Övriga fordringar

Not 11	17 400	17 400
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	607 182	281 135
	<u>2 202 750</u>	<u>2 021 163</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13	5 000 000	5 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 14	0	159 689
--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>7 202 750</u>	<u>7 180 852</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>34 329 292</u>	<u>33 881 340</u>
--------------------------	--------------------------

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

245 400

245 400

Upplåtelseavgifter

6 455 902

6 455 902

Yttre underhållsfond

3 679 502

3 870 061

10 380 80410 571 363*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

869 821

142 453

Årets resultat

705 713

536 809

1 575 534679 262

Summa eget kapital

11 956 33811 250 625**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 165 25020 183 159

17 165 250

20 183 159

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 017 909

563 472

Leverantörsskulder

796 636

534 277

Skatteskulder

89 717

55 399

Övriga skulder

Not 17

359 370

372 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

944 072

921 725

5 207 7052 447 556

Summa skulder

22 372 955

22 630 715

Summa eget kapital och skulder**34 329 292****33 881 340**

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	705 713	536 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	781 806	703 845
Utrangering hisskomponenter	0	289 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 487 519</u>	<u>1 530 255</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-319 954	162 434
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>305 711</u>	<u>-86 652</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 473 276</u>	<u>1 606 037</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 207 860</u>	<u>-1 172 015</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 207 860</u>	<u>-1 172 015</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-563 472</u>	<u>-563 472</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-563 472</u>	<u>-563 472</u>
Årets kassaflöde	-298 055	-129 450
Likvida medel vid årets början	6 846 030	6 975 479
Likvida medel vid årets slut	6 547 975	6 846 030

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



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Årsavgifter

Från kvartal 4 2019 ingår bränsleintäkt avseende lägenheter i årsavgifter. Dessa har tidigare redovisats separat under övriga intäkter.

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämföralsetalen har inte räknas om. 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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 909 367	4 526 182
Årsavgifter vatten	0	1 047
Hyror	1 855 740	1 680 527
Bränsleavgifter	249 089	623 812
Övriga intäkter	135 602	289 075
Bruttoomsättning	<u>7 149 798</u>	<u>7 120 643</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-135 452	-77 979
Hyresförluster	0	-341
	7 014 346	7 042 323
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	249 786	0
	249 786	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	375 897	452 987
Reparationer	1 174 588	633 480
El	142 055	125 474
Uppvärmning	1 455 045	1 559 701
Vatten	221 826	211 763
Sophämtning	422 913	372 692
Fastighetsförsäkring	162 297	143 416
Kabel-TV och bredband	193 538	189 830
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	398 362	262 623
Förvaltningsarvoden	409 199	457 803
Övriga driftkostnader	58 193	38 986
	5 013 912	4 448 755
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 918	6 364
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 567	0
Administrationskostnader	46 727	438 519
Extern revision	19 810	25 000
Medlemsavgifter	5 184	5 142
	83 205	475 025
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	116 251
Revisionsarvode	0	6 975
Sociala avgifter	23 971	34 513
	118 571	157 739
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering hisskomponenter	0	-289 601
	0	-289 601
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	727	872
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13	14
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 855	23 699
Övriga ränteintäkter	489	1 408
	29 084	25 993
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 150	385 510
Övriga räntekostnader	300	616
	399 450	386 126

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 635 071	38 973 578
Anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
Årets utrangeringar	0	-510 522
Årets investeringar	1 207 860	1 172 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 166 130	39 958 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 258 282	-12 775 358
Årets avskrivningar	-781 806	-703 845
Årets utrangeringar	0	220 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 040 088	-13 258 282
Utgående bokfört värde	27 126 042	26 699 989
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
Summa taxeringsvärde	321 400 000	321 400 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 400	17 400
	17 400	17 400
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	351 255	273 724
Upplupna intäkter	255 927	7 411
	607 182	281 135

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

12

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-04-16

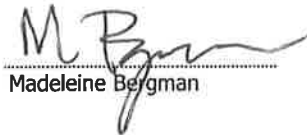
André Malm



Anna Eriksson



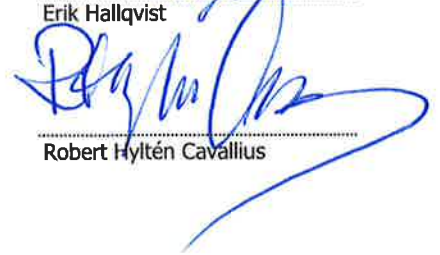
Erik Hallqvist



Madeleine Bergman



Marwa Hussein



Robert Hyltén Cavallius

Min revisionsberättelse har 2021-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisningBoRevision i Sverige AB
Joakim Häll

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 2020.

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 2020 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, 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 2020 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 revisionssed 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.

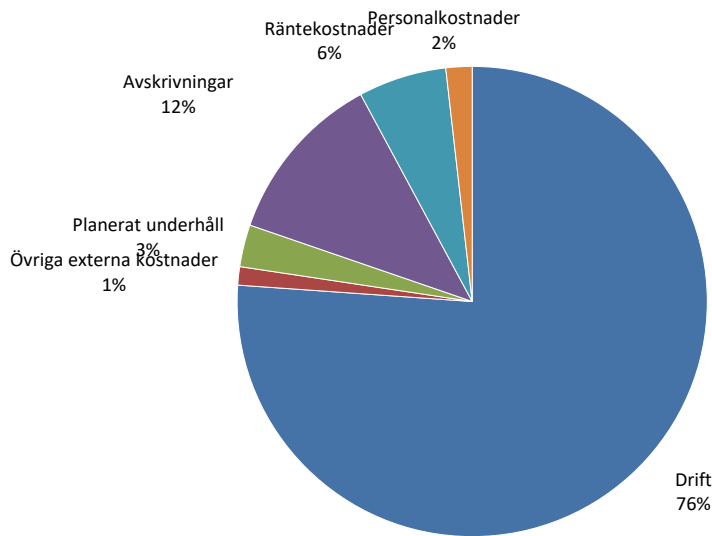
Stockholm den 23/4-2021



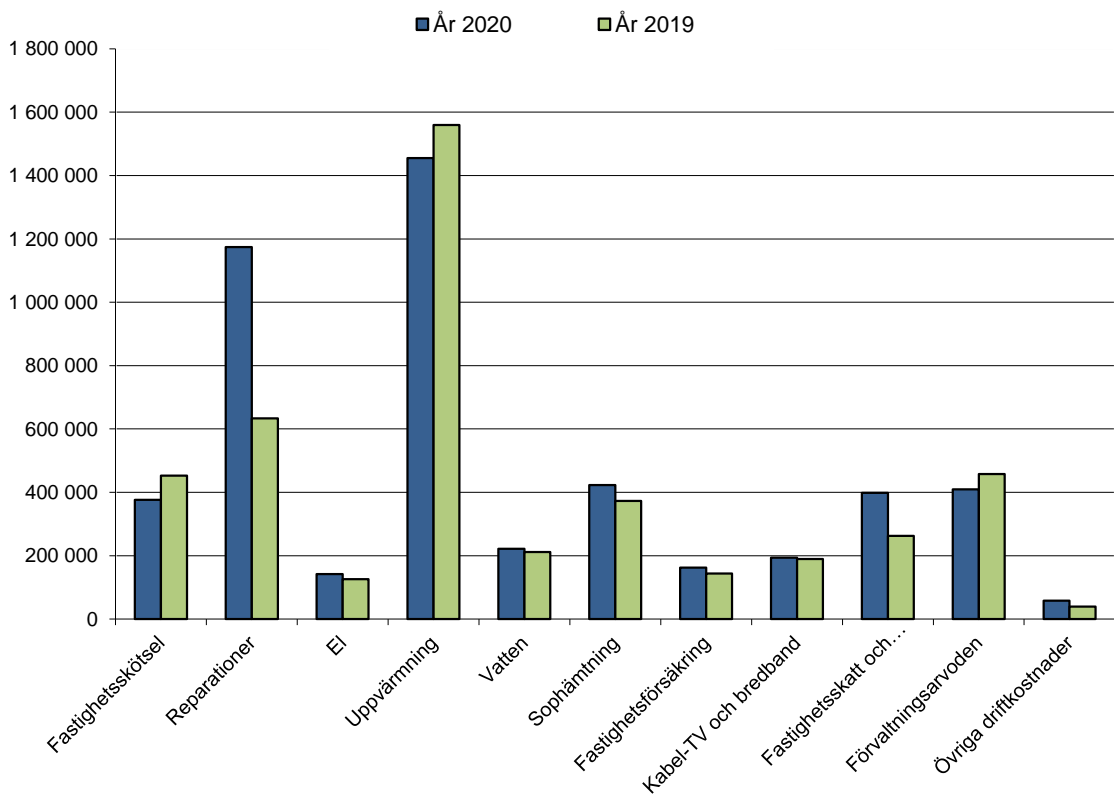
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning

Består av en förvaltningsberättelse och den ekonomiska redovisningen.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fond) som förväntas uppkomma.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital såsom insatser, upplåtelseavgifter och yttre underhållsfond samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med mark och byggnader.

Avskrivning

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar är omsättningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.