

Org Nr: 702000-2064

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Org.nr: 702000-2064

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021-01-01 - 2021-12-31

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
Karma Hundcenter AB	Hundträning mm	120
Nordicstation	IT-konsultverksamhet	270

EH
ns

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm
Org.nr 702000-2064

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-26 (stämmodaturn) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2021-05-26 (stämmodaturn) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Hallqvist	Ordförande, ansvarig SBA
Ann Melin	Sekreterare, ansvarig GDPR
Anna Eriksson	Ekonomiansvarig
Johan Börjesson	Ledamot

Fredrik Överli Larsson valdes till styrelseledamot vid årsstämman 2021-05-26 och avgick på egen begäran 2021-07-25.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Hallqvist, Anna Eriksson och Johan Börjesson.

Styrelsesuppleant

Lars-Göran Sundström Vald till nästa föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 (10) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Joakim Häll, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Revisorsuppleant

Jörgen Götehed, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Robert Hyltén-Cavallius (ordförande) och Marwa Hussein.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Pga coronarestriktioner hölls stämman via poströstning. Vid stämman deltog 24 (25) medlemmar. Samtliga av de närvarande var röstberättigade.

ms
Ed

Styrelsen bjöd in till ett digitalt möte 2021-06-02 då årsredovisningen samt kommande projekt redovisades och medlemmarna hade möjlighet att ställa frågor. Endast ett fåtal medlemmar närvarade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har renoveringen av trapphusen slutförts samt nya armaturer monterats, det återstående arbetet är att åtgärda de fel som upptäckts vid slutbesiktning.

En stamspolning har utförts i samtliga lägenheter i fastigheten.

Samtliga stuprör har bytts ut.

Taket har fått en grundlig besiktning där ett antal fel och skador har åtgärdats för att minska risken för fukt och vattenskador.

Planering för den kommande fönsterrenoveringen och balkong- och terrasserrenoveringen har startat där förfrågningsunderlag arbetats fram tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare.

Planering har också påbörjats för förändrad sophantering med anledning av det obligatorium om särskild insamling av matavfall som införs av Stockholms stad den 1 januari år 2023.

De två almarna på innergården har genomgått besiktning med gott resultat och därefter gallrats.

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

8 EH

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

Övriga väsentliga händelser

Även detta år har några vattenskador uppkommit och åtgärdats. Några av dessa vattenskador har berott på skador och felkonstruktioner på taket som tidigare nämnts. Försäkringsersättning för årets vattenskador har ännu inte fastställts och inte heller slutlig ersättning för den större vattenskanan föregående år.

Den 1 juli fick vi en ny hyresgäst i källarlokalen mellan R57 och R59, Karma Hundcenter AB. I samband med att de flyttade in uppmärksammades fuktskador i samtliga ytterväggar. Orsaken tros bero på att en felaktig färg använts vid en tidigare renovering utförd på beställning av föreningen. Detta innebar att inflytten försenades samt att hyresgästen kompenseras.

Föreningen har installerat 6 st laddstolpar på parkeringsplatserna 1-4 samt 14-15. I samband med detta höjdes avgiften för de aktuella platserna för att finansiera investeringen.

Ventilationen i en lägenhet har under en tid blivit allt sämre för att tillslut leda till fukt- och mögelskador. Vissa åtgärder har vidtagits, men en del arbete återstår efter den pågående utredningen om orsak. Lägenhetens skador behöver åtgärdas av föreningen efter att ventilationens funktion är återställd.

Processen för säkring av utrymningsvägar vid brand pågår. Tidigare förslag till åtgärder har nekats av Stadsbyggnadsnämnden.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgick till – 902 512 kr (705 713 kr). Den stora avvikelsen mot föregående år, - 1 608 tkr beror på dels planerat underhåll, såsom byte av stuprör, stamspolning och mindre takarbeten, totalt - 542 tkr, dels vattenskador, -279 tkr där försäkringsersättning ännu inte har fastställts, samt ökade kostnader för uppvärmning, sophämtning och övriga fastighetskostnader.

Kassaflöde för räkenskapsåret uppgår till – 2 219 750 kr (-298 055 kr).

ix

EH

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 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.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-19.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 247 (240) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 39 (23) överlåtelser skett.

Andrahandsupplåtelser

Under räkenskapsåret har 19 (11) andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

Aktiviteter

Detta år gjorde coronarestriktioner att den traditionella vårstädningen på innergården tyvärr inte genomfördes.

Nyhetsbrev

Styrelsen har under räkenskapsåret gett ut 6 (8) nummer av Blåkråkans nyhetsbrev. Nyhetsbrevet anslås på föreningens anslagstavlor och distribueras via föreningens hemsida, <https://www.hembokat.se/brfblakrakan/>.

ix

EA

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018 (16 mån)	2017/2016
Nettoomsättning, tkr	7080	7 264	7 042	9 186	7 101
Resultat efter					
finansiella poster, tkr	-903	706	537	264	448
Årsavgift, kr/kvm	652	652	652	652	652
Drift och underhåll, kr/kvm	718	611	542	n/a	578
Belåning, kr/kvm	2 270	2 461	2 530	2 848	2 866
Skuldkvot	3	3	3	n/a	3
Soliditet, %	34	35	33	32	31

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.

na

EA

Förändring eget kapital, kr

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	245 400	6 455 902	3 679 502	869 820	705 713	11 956 338
Ianspråktagande av fond 2021			- 733 088	733 088		
Balanseras i ny räkning				705 713	-705 713	
Årets resultat					-902 512	- 902 512
Belopp vid årets slut	245 400	6 455 902	2 946 414	2 308 621	-902 512	11 053 825

Förslag till disposition av årets resultat, kr

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 575 533
Årets resultat	-902 512
Ianspråktagande av underhållsfond	733 088
Summa till stämmans förfogande	1 406 109

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 406 109
-------------------------	-----------

nx

EH

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 079 770	7 014 346
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	249 786
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 848 924	-5 013 912
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 840	-83 205
Planerat underhåll		-733 088	-190 559
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-120 400	-118 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 482	-781 806
Summa rörelsekostnader		-7 623 735	-6 188 054
Rörelseresultat		-543 964	1 076 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 340	29 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-377 888	-399 450
Summa finansiella poster		-358 548	-370 366
Årets resultat		-902 512	705 713

ls

EF

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 288 787	27 126 042
Pågående nyanläggningar	Not 9	130 000	0
		<u>27 418 787</u>	<u>27 126 042</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 419 287</u>	<u>27 126 542</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 310	30 194
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 828 211	1 547 961
Placeringskonto HSB Stockholm		13	13
Övriga fordringar	Not 11	104 426	17 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	268 709	607 182
		<u>2 222 670</u>	<u>2 202 750</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 722 670</u>	<u>7 202 750</u>
Summa tillgångar		<u>32 141 956</u>	<u>34 329 292</u>

EH

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

245 400

245 400

Upplåtelseavgifter

6 455 902

6 455 902

Yttre underhållsfond

2 946 414

3 679 502

9 647 716

10 380 804*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 308 622

869 821

Årets resultat

-902 512

705 713

1 406 110

1 575 534

Summa eget kapital

11 053 825

11 956 338**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 489 640

17 165 250

10 489 640

17 165 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 130 047

3 017 909

Leverantörsskulder

450 741

796 636

Skatteskulder

45 672

89 717

Övriga skulder

Not 16

376 960

359 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 595 071

944 072

10 598 491

5 207 705

Summa skulder

21 088 131

22 372 955

Summa eget kapital och skulder

32 141 956

34 329 292

EA

Org Nr: 702000-2064

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-902 512	705 713
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	818 482	781 806
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-84 030</u>	<u>1 487 519</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	260 330	-319 954
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	278 648	305 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>454 948</u>	<u>1 473 276</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 111 227	-1 207 860
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 111 227</u>	<u>-1 207 860</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 563 472	-563 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 563 472</u>	<u>-563 472</u>
Årets kassaflöde	-2 219 750	-298 056
Likvida medel vid årets början	6 547 975	6 846 030
Likvida medel vid årets slut	4 328 224	6 547 974

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

ix

EA

Bostadsrättsföreningen 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 förfalldagen.

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 1 459 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.

iv

EA

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 906 407	4 909 367
Hyror	1 862 196	1 855 740
Bränsleavgifter	240 543	249 089
Övriga intäkter	134 722	135 602
Bruttoomsättning	7 143 868	7 149 798
Avgifts- och hyresbortfall	-62 784	-135 452
Hyresförluster	-1 314	0
	7 079 770	7 014 346
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	249 786
	0	249 786
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	572 665	375 897
Reparationer	1 496 872	1 174 588
El	187 920	142 055
Uppvärmning	1 460 076	1 287 110
Gasspis	184 463	167 935
Vatten	238 123	221 826
Sophämtning	470 149	422 913
Fastighetsförsäkring	200 839	162 297
Kabel-TV och bredband	193 224	193 538
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	403 702	398 362
Förvaltningsarvoden	365 566	409 199
Övriga driftkostnader	75 324	58 193
	5 848 924	5 013 912
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 009	6 918
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 272	4 567
Administrationskostnader	7 345	46 727
Extern revision	20 181	19 810
Konsultkostnader	40 000	0
Medlemsavgifter	5 034	5 184
	102 840	83 205
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 200	94 600
Sociala avgifter	25 200	23 971
	120 400	118 571
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	673	727
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	13
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 396	27 855
Övriga ränteintäkter	271	489
	19 340	29 084
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	377 480	399 150
Övriga räntekostnader	408	300
	377 888	399 450

EA ^{ix}

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	40 842 930	39 635 071
Anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
Årets investeringar	981 227	1 207 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 147 357	41 166 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 040 088	-13 258 282
Årets avskrivningar	-818 482	-781 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 858 570	-14 040 088
Utgående bokfört värde	27 288 787	27 126 042
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 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	130 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 000	0
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	12 200	17 400
Övriga fordringar	92 226	0
	104 426	17 400
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	267 030	351 255
Upplupna intäkter	1 679	255 927
	268 709	607 182
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	2 500 000	5 000 000

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	352060	1,65%	2022-07-06	1 454 437	489 504
Stadshypotek AB	834386	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	896249	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
Stadshypotek AB	998372	1,37%	2022-01-30	6 675 610	73 968
				18 619 687	563 472
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 802 327
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 489 640
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				35 236 000	35 236 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				8 130 047	3 017 909
				8 130 047	3 017 909
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				321 692	315 406
Momsskuld				55 268	42 404
Övriga kortfristiga skulder				0	1 560
				376 960	359 370
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				44 497	51 135
Förutbetalda hyror och avgifter				618 611	585 302
Övriga upplupna kostnader				931 963	307 635
				1 595 071	944 072

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

ix

EA



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12 april 2022

Erik Hallqvist

Anna Eriksson

Ann Melin

Johan Börjesson

Min revisionsberättelse har 22-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision 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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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

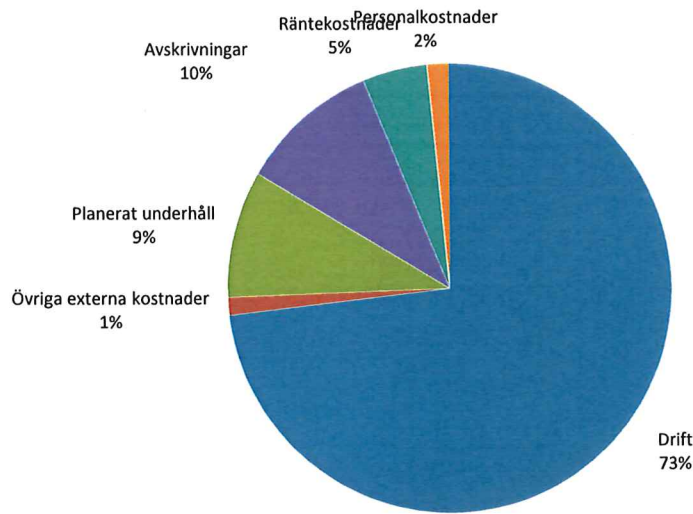
21/4-2022

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

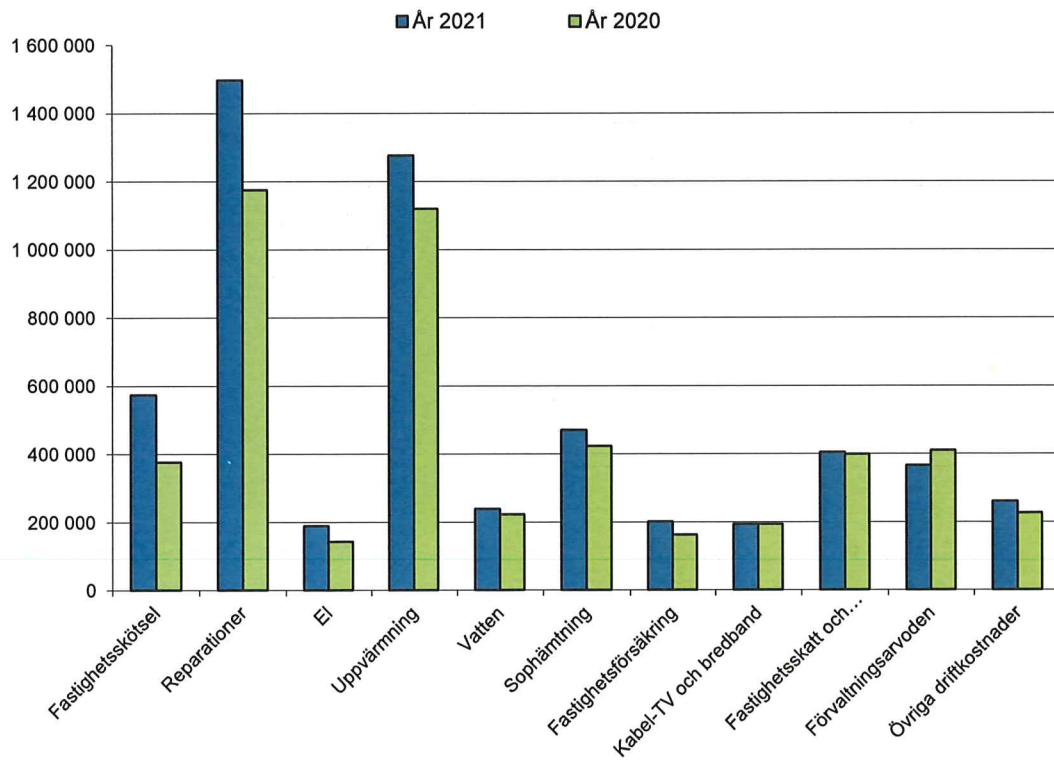


Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

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)

Konter 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.

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)