



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Blåkråkan 1 i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blåkråkan 1 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-2064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm 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. Styrelseavvarsförsäkring är tecknad hos AGI Europe Ltd. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

I föreningens fastighet finns:

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	670
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 532
Totalt 196 objekt		8 202

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

Föreningens uthyrda lokaler fördelar sig enligt följande:

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Willén	Ordförande	2023-05-10	2024-05-16
Linnea Hård	Ordförande	2024-05-16	
Linnea Hård	Ledamot	2023-05-10	
Anna Eriksson	Ledamot	2016-02-02	
Lars-Göran Sundström	Ledamot	2022-05-11	
Anna Östlund	Ledamot	2022-05-11	
Magnus Sätterberg	Ledamot	2024-05-16	
Fredrik Ogenhammar	Ledamot	2022-05-11	
Niklas Hernborg	Ledamot	2023-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linnea Hård, Anna Eriksson, Niklas Hernborg, Lars-Göran Sundström, Fredrik Ogenhammar

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: 2023-05-10-2024-05-16 Per Willén, Linnea Hård, Fredrik Ogenhammar
Från 2024-05-16 Linnea Hård, Fredrik Ogenhammar, Anna Östlund

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ovan.

Revisorer har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ann Melin, sammankallande, och Christoffer Bexelius vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-05.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Samtliga ljuskällor i källar- och förrådsgångar samt tvättstugor har bytts ut mot LED-belysning.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter och hyreslokaler. I samband med kontrollen fick bostadsrättsföreningen ett antal anmärkningar, såsom felaktiga ventilationsdon. I vissa fall upptäcktes att medlemmar påverkat ventilationskanaler genom att exempelvis bygga för dem. Det här har resulterat i en åtgärdsplan och ombesiktningar.
Besiktning av yttertak har genomförts med resultatet att några brister identifierades för vilka omedelbara åtgärder vidtogs.
Därtill rekommenderades att taket i sin helhet målas om inom 1-3 år.
Förstudie av fastighetens kall- och varmvattenledningar, varmvattencirkulation och spillvattenstammar i byggnadens källarplan

(gemensamt benämnt "trycksatta rör") har inletts i syfte att bedöma behov av åtgärder.

Som ett resultat av förväntade och fastställda behov av åtgärder av såväl yttertak som trycksatta rör har beslutats att vänta med renovering av fönster till i vart fall 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Övriga väsentliga händelser

Den underhållsplan styrelsen och fastighetsförvaltaren har arbetat med under många år upprättades av HSB och har sedan uppdaterats kontinuerligt av styrelse och förvaltare. Med tidens gång har en del frågetecken uppstått samt behov av en större uppdatering av underhållsplanen identifierats liksom behov av ett systemstöd för den. En ny underhållsplan för de kommande 50 åren har därför tagits fram och finns nu digitalt i systemet Planima, som licensieras för detta syfte.

Liksom tidigare år har vi drabbats av några vattenskador detta år. De har åtgärdats direkt och försäkringsersättning har erhållits.

Ett nytt avtal om skötsel av växtligheten på vår innergård har i slutet av året ingåtts med företaget Etni AB.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgick till 845 tkr (48 tkr). Avvikelsen mot föregående år beror huvudsakligen på en återbetalning från Stockholm Vatten AB på 817 tkr. Återbetalningen beror på skillnaden mellan förbrukning enligt schablon och verklig förbrukning under perioden 2015-2024-02.

Kassaflödet för räkenskapsåret uppgick till 1368 tkr (-609 tkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 28 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 254.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	196	192	79	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	3 092	3 092	2 270	2 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 367	3 367	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	271	285	260	252	222
Årsavgifter, kr/kvm	683	675	651	652	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	67	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 106	922	995	866	889
Nettoomsättning, tkr	7 763	7 465	7 441	7 080	7 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	845	48	335	-903	706
Soliditet, %	31	29	28	34	35

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
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	2 036 499	0	-531 942	1 504 557
S:a bundet eget kapital, kr	8 737 801	0	-531 942	8 205 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 651 520	48 002	531 942	3 231 464
Årets resultat, kr	48 002	-48 002	844 807	844 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 699 522	0	1 376 749	4 076 271
S:a eget kapital, kr	11 437 323	0	844 807	12 282 130

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 531 942 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 699 522
Årets resultat, kr	844 807
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	531 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 076 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 076 271

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 762 610	7 465 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 308 188	94 123
Summa Rörelseintäkter		9 070 799	7 559 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 906 251	-5 493 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 560	-264 919
Personalkostnader	Not 6	-177 675	-125 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 045 799	-1 045 799
Summa Rörelsekostnader		-7 456 286	-6 929 140
Rörelseresultat		1 614 513	630 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	128 570	45 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-898 276	-628 182
Summa Finansiella poster		-769 706	-582 240
Resultat efter finansiella poster		844 807	48 002
Resultat före skatt		844 807	48 002
Årets resultat		844 807	48 002



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 473 074	33 518 873
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 473 074	33 518 873
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 473 574	33 519 373

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 215	124 126
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 397 941	1 109 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	768 147	329 752
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 192 303	1 563 821
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 800 000	3 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 800 000	3 700 000
Summa Omsättningstillgångar		6 992 303	5 263 821
Summa Tillgångar		39 465 876	38 783 194

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 701 302	6 701 302
Fond för yttre underhåll	1 504 557	2 036 499
Summa Bundet eget kapital	8 205 859	8 737 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 231 464	2 651 520
Årets resultat	844 807	48 002
Summa Fritt eget kapital	4 076 270	2 699 522

Summa Eget kapital	12 282 129	11 437 323
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	10 489 640
Summa Långfristiga skulder		0	10 489 640

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 356 443	14 866 803
Leverantörsskulder		416 627	466 404
Skatteskulder		13 800	53 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	370 032	387 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 026 845	1 082 014
Summa Kortfristiga skulder		27 183 747	16 856 231

Summa Skulder		27 183 747	27 345 871
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 465 876	38 783 194
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 614 513	630 242
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 045 799	1 045 799
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 045 799	1 045 799
Erhållen ränta	126 787	20 141
Erlagd ränta	-880 100	-600 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 906 999	1 096 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-358 240	751 325
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-180 300	-1 962 574
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-538 540	-1 211 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 368 459	-115 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-493 441
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-493 441
Årets kassaflöde	1 368 459	-608 552
Likvida medel vid årets början	4 800 887	5 409 439
Likvida medel vid årets slut	6 169 346	4 800 887

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 144 928	5 087 068
	Hyror lokaler	1 824 684	1 713 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	235 800	217 800
	Hyror förbrukningsbaserad	136 776	129 522
	Hyror övrigt	0	15 648
	Övriga primära intäkter	420 422	302 203
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 762 610	7 465 277
	Hysesbortfall	0	-18
	<i>Summa</i>	0	-18
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 762 610	7 465 259

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	445 593	24 729
	Övriga sekundära intäkter	862 595	69 394
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 308 188	94 123

Se kommentar under avsnittet Resultat och kassaflöde

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-480 048	-417 209
	Snö och halk-bekämpning	-47 917	-95 713
	Reparationer	-481 342	-541 722
	Planerat underhåll	-531 942	-509 763
	Försäkringsskador	-480 441	-68 203
	El	-184 575	-210 622
	Uppvärmning	-1 624 931	-1 571 087
	Vatten	-194 107	-317 510
	Sophämtning	-276 673	-273 496
	Fastighetsförsäkring	-244 917	-205 180
	Kabel-TV och bredband	-167 730	-177 486
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-460 140	-452 842
	Förvaltningsavtalskostnader	-481 536	-404 103
	Gasspis	-218 695	-237 875
	Övriga driftkostnader	0	-10 345
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 874 994	-5 493 156

Se kommentar under avsnittet Resultat och kassaflöde

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	30 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 614	-22 034
	Administrationskostnader	-115 138	-182 044
	Extern revision	-24 762	-22 250
	Konsultkostnader	-45 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-18 808	-35 378
	Övriga förvaltningskostnader	-95 557	-14 483
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-326 560	-264 919

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 250	-105 000
	Sociala avgifter	-34 425	-20 265
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-177 675	-125 265

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	657	1 299
	Ränteintäkter placeringar	126 694	43 980
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 219	663
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	128 570	45 942
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-897 687	-627 068
	Övriga räntekostnader	-589	-1 114
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-898 276	-628 182
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 557 656	41 678 615
	Ingående anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	357 261	357 261
	Årets investeringar	0	7 879 041
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 238 117	50 238 117
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 719 244	-15 673 445
	Årets avskrivningar	-1 045 799	-1 045 799
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 765 043	-16 719 244
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 473 074	33 518 873
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
	<i>Summa</i>	367 000 000	367 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 236 000	35 236 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 236 000	35 236 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	7 385 600
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering till byggnad	0	-7 385 600
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 369 346	1 100 887
	Övriga fordringar	28 595	9 055
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 397 941	1 109 942
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	27 584	25 801
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740 563	303 951
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	768 147	329 752
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 800 000	3 700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 800 000	3 700 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
Stadshypotek AB	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-28	3 500 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-13	1 209 685	0
			25 356 443	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 356 443	
Kortfristig del			25 356 443	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,23%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
Stadshypotek AB	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-28	3 500 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-13	1 209 685	0
			25 356 443	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 356 443	
Kortfristig del			25 356 443	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	321 692	321 692
Momsskuld	42 493	55 469
Övriga kortfristiga skulder	5 847	10 493
Summa Övriga skulder	370 032	387 654

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	489 396	468 790
	Upplupna räntekostnader	121 319	103 143
	Övriga upplupna kostnader	416 130	510 081
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 026 845	1 082 014

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåkråkan 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Blåkråkan 1 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINNEA HÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:47:19



ANNA ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:51:35



FREDRIK HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:20:16



MAGNUS SÄTTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:07:57



NIKLAS HERNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:05:04



ANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:32:03



LARS-GÖRAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 23:26:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:25:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-27 kl. 19:25:45



HSB – där möjligheterna bor