

Brf Blåkråkan



Årsredovisning 2019

Org Nr: 702000-2064

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Org.nr: 702000-2064

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Blåkråkan 1

Org. Nr. 702000-2064

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm (org. nr. 702000-2064) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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	13	-

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 (228 688 tkr) varav markvärde är 230 800 tkr (154 200 tkr) och byggnadsvärde är 90 600 tkr (74 488 tkr) per fastighetstaxering 2019.

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

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

hr

Jk

Styrelse

Styrelsen har under 2019-05-17 - 2020-05-05 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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Kyrö och Anna Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 (16, 16 mån.) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Joakim Häll, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Revisorsuppleant

Jörgen Götehed, tillhörande BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Charlotte Söderberg (ordförande) och Lars-Göran Sundström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 23 (23) medlemmar varav 1 med fullmakt. Av de närvarande var 20 (23) röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har hissarna på Roslagsgatan 45 och 49 renoverats av ManKan Hiss AB med nya hissmotorer, styrsystem, hisslinor, ny knappsats i och utanför hissarna samt automatisk korggrind (även Roslagsgatan 47). Byte av hissinredning har skett på Roslagsgatan 45 samt renovering av befintlig dito på Roslagsgatan 49.

JL

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus, entréer och portar	Målning väggar och tak, slipning golv, ny armatur
2020	SBA	Åndamålsenliga utrymningsvägar vid brand
	Mindre underhållsarbeten enligt UH-plan	Stampsolning i samtliga lägenheter
2021	Äldre balkonger	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

Övriga väsentliga händelser

Vid ingången av bokslutsåret fanns ärende hos Hyresnämnden som handlade om Café Koppens bestridande av uppsägning av hyresavtal med Brf Blåkråkan. Efter förlikning, som resulterade i en nettokostnad efter försäkringsersättning om 240 tkr, flyttade Café Koppen från lokalen i början av året. Lokalen har därefter hyrts ut till Nordicstation, som redan hyr en större yta av föreningen. En omfattande renovering har påbörjats under 2019 och blir klar i början av 2020.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgår till 536 809 kr (263 839 kr). Resultaten är dock inte jämförbara eftersom föregående räkenskapsår innehöll 16 månader pga ändrat räkenskapsår till kalenderår. För att nå jämförelse har resultat för motsvarande period 2018 framräknats och resultatjämförelsen blir då 536 809 kr (1 602 kr).

Avvikelsen mot föregående års 12-månadersperiod förklaras till största delen av lägre periodiskt underhåll 2019 (805 tkr). En förklaring till denna avvikelse är att hissrenoveringen har bokförts som anläggningstillgång enligt redovisningsregler för K3 och därmed påverkat resultat enbart med avskrivning och utrangering av ej helt avskrivna hisskomponenter.

Resultat före periodiskt underhåll visar en avvikelse om -269 tkr mot föregående års 12-månadersperiod. Avvikelsen förklaras av den ovan beskrivna förlikningen med Café Koppen om 240 tkr.

ns

JL

Kassaflöde för räkenskapsåret uppgår till -129 450 tkr (878 161tkr).

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

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 231 (221) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 15 (29, 16 mån) överlåtelser skett.

Andrahandsupplåtelser

Under räkenskapsåret har 22 (23, 16 mån) andrahandsupplåtelser beviljats av styrelsen.

Aktiviteter

Vårstädning på innergården anordnades den 18 maj med 20 deltagare. Efter korvgrillning utlottades bland deltagarna traditionsenligt ett presentkort till närliggande restaurang.

Nyhetsbrev

Styrelsen har under räkenskapsåret gett ut 5 (8, 16 mån) nummer av Blåkråkans nyhetsbrev. Nyhetsbrevet anslås på föreningens anslagstavlor och distribueras via föreningens hemsida, <https://www.hembokat.se/brfblakrakan/>.

ns

Je

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	2019	2018 (16 mån)	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Nettoomsättning, kr	7 042 323	9 186 486	7 100 607	7 953 411	6 825 885
Resultat efter					
finansiella poster, kr	536 809	263 839	448 346	1 610 914	281 692
Årsavgift, kr/kvm 1)	652	652	652	652	652
Drift och underhåll, kr/kvm	542	n/a	578	574	593
Belåning, kr/kvm	2 530	2 848	2 866	2 897	2 912
Skuldkvot	3	n/a	3	3	3
Soliditet, %	33	32	31	30	27

1) Årsavgift, kr/kvm har tidigare år inte inkluderat utdebiterad bränsleavgift. Eftersom bränsleavgift är en del av årsavgiften har jämförelsetalen räknats om.

Brf Blåkråkan 1 bytte år 2018 räkenskapsår från september-augusti till kalenderår vilket innebär att jämförelsetalen i denna årsredovisning omfattar 16 månader. För att få jämförbarhet med nyckeltal 2019 redovisas här nyckeltal för perioden januari-december 2018:

Nettoomsättning, kr	6 882 146
Resultat efter finansiella poster, kr	1 602
Årsavgift kr/kvm	652
Drift och underhåll, kr/kvm	551

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.

nk

JL

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	3 940 476	- 191 802	263 839	10 713 816
Anspråktagande av fond 2019			- 70 415	70 415		
Balanseras i ny räkning				263 839	-263 839	
Årets resultat					536 809	536 809
Belopp vid årets slut	245 400	6 455 902	3 870 061	142 452	536 809	11 250 624

Förslag till disposition av årets resultat, kr**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	72 037
Årets resultat	536 809
Anspråktagande av underhållsfond	70 415
Summa till stämmans förfogande	679 261

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 679 261

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ms

He

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 042 323	9 186 486
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 448 755	-6 088 720
Övriga externa kostnader	Not 3	-475 025	-372 451
Planerat underhåll		-70 415	-999 833
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 739	-125 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 845	-827 744
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-289 601	0
Summa rörelsekostnader		-6 145 381	-8 413 839
Rörelseresultat		896 942	772 647
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	25 993	31 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-386 126	-540 675
Summa finansiella poster		-360 133	-508 808
Årets resultat		536 809	263 839

ns

Jle

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 26 699 989 26 521 420

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 0

26 699 989 26 521 420

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

26 700 489 26 521 920

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

36 287 45 108

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 672 378 2 801 541

Placeringskonto HSB Stockholm

13 963 13 949

Övriga fordringar

Not 11 17 400 104 708

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 281 135 347 440

2 021 163 3 312 746

Kortfristiga placeringar

Not 13 5 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Not 14 159 689 159 989

Summa omsättningstillgångar

7 180 852 7 472 735

Summa tillgångar**33 881 340 33 994 655**

Jll

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	245 400	245 400
Upplåtelseavgifter	6 455 902	6 455 902
Yttre underhållsfond	3 870 061	3 940 476
	<u>10 571 363</u>	<u>10 641 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	142 453	-191 802
Årets resultat	536 809	263 839
	<u>679 262</u>	<u>72 038</u>
Summa eget kapital	<u>11 250 625</u>	<u>10 713 816</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 183 159	20 709 014
	<u>20 183 159</u>	<u>20 709 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 563 472	601 089
Leverantörsskulder	534 277	484 690
Skatteskulder	55 399	140 648
Övriga skulder	Not 17 372 683	402 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 921 725	943 206
	<u>2 447 556</u>	<u>2 571 825</u>
Summa skulder	22 630 715	23 280 839
Summa eget kapital och skulder	<u>33 881 340</u>	<u>33 994 655</u>



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	536 809	263 839
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	703 845	827 744
Omklassificering pågående arbete 2017	0	670 876
Utrangering hisskomponenter	289 601	0
	<u>1 530 255</u>	<u>1 762 459</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	162 434	-196 348
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-86 652	415 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 606 037</u>	<u>1 981 757</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 172 015	-823 051
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 172 015</u>	<u>-823 051</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-563 472	-280 545
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-563 472</u>	<u>-280 545</u>
Årets kassaflöde	-129 451	878 161
Likvida medel vid årets början	6 975 479	6 097 319
Likvida medel vid årets slut	6 846 029	6 975 479

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

no

Jk

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Jämförelseåret är 16 månader vilket innebär bristande jämförbarhet mellan åren. Kompletterande upplysning lämnas not 1-7

Årsavgifter

Från kvartal fyra 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 1,78% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 377 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.

JL

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	20180101-20181231		
	Årsavgifter	4 397 796	5 863 728
	Årsavgifter vatten	3 696	4 928
	Hyror	1 587 823	2 001 877
	Bränsleavgifter	833 337	1 062 746
	Övriga intäkter	122 093	315 806
	Bruttoomsättning	6 944 745	9 249 085
	Avgifts- och hyresbortfall	-62 599	-62 599
	Hyresförluster	0	0
		6 882 146	9 186 486
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	489 755	701 925
	Reparationer	430 993	598 928
	El	152 256	191 515
	Uppvärmning	1 568 071	2 112 972
	Vatten	209 146	286 857
	Sophämtning	339 505	474 303
	Fastighetsförsäkring	127 638	173 024
	Kabel-TV och bredband	183 401	223 709
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	338 490	445 182
	Förvaltningsarvoden	630 588	800 280
	Övriga driftkostnader	51 367	80 025
		4 521 210	6 088 720
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	16 521	18 028
	Hyror och arrenden	2 035	2 035
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 451	26 115
	Administrationskostnader	211 646	268 673
	Extern revision	15 263	15 263
	Konsultkostnader	9 675	9 675
	Medlemsavgifter	32 662	32 662
		301 253	372 451
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	97 912	97 912
	Revisionsarvode	6 825	6 825
	Sociala avgifter	20 354	20 354
		125 091	125 091
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering hisskomponenter	0	0
		0	0
Not 6	Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
	Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	865	1 026
	Ränteläntäkter HSB placeringskonto	14	19
	Ränteläntäkter HSB bunden placering	22 003	30 337
	Övriga ränteläntäkter	443	486
		23 325	31 868
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	458 939	539 083
	Övriga räntekostnader	1 592	1 592
		460 531	540 675



Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 973 578	38 150 527
Anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
Årets utrangeringar	-510 522	0
Årets investeringar	1 172 015	823 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 958 271	39 296 778
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 775 358	-11 947 614
Årets avskrivningar	-703 845	-827 744
Årets utrangeringar	220 921	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 258 282	-12 775 358
Utgående bokfört värde	26 699 989	26 521 420
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	4 488 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	222 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	5 200 000
Summa taxeringsvärde	321 400 000	228 688 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	670 876
Årets investeringar	0	0
Omklassificering till byggnad	0	-670 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	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	17 400	1 233
Fordran medlemmar	0	103 475
17 400	104 708	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	273 724	343 603
Upplupna intäkter	7 411	3 837
281 135	347 440	

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

W

Jll

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 000 000	0			
	5 000 000	4 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handelsbanken	159 689	159 989			
	159 689	159 989			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	834386	2,17%	2025-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek	896249	2,68%	2025-10-30	5 289 640	0
Stadshypotek	933639	1,40%	2020-01-03	3 433 445	489 504
Stadshypotek	998372	1,37%	2022-01-30	6 823 546	73 968
				20 746 631	563 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 183 159
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 929 271
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				35 236 000	35 236 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				563 472	601 089
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				315 406	317 556
Momsskuld				57 277	82 881
Övriga kortfristiga skulder				0	1 756
				372 683	402 193
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				51 450	50 906
Förutbetalda hyror och avgifter				558 942	639 509
Övriga upplupna kostnader				311 333	252 791
				921 725	943 206

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

NA

JL

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 1 i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

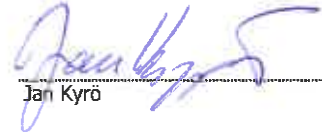
Stockholm, den 25 mars 2020



.....
André Malm



.....
Anna Eriksson



.....
Jan Kyrö




.....
Marwa Hussein



.....
Robert Witten Cavallius

Min revisionsberättelse har 2020-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning



.....
Joakim Häll
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 2019.

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 2019 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 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 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. *NA*

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 den 1 / 4 - 2020

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.