

Årsredovisning för

Brf Blåkråkan 2

716460-3057

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

BRF Blåkråkan 2
org. nr 716460-3057

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blåkråkan 2 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

STYRELSE

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2024-01-01-2024-06-04:

Erkka Näsäkkälä	ledamot, ordförande
Patrik Förberg	ledamot
Jennie Elonsson	ledamot
Sebastian Bouvier	ledamot
Cecilia Rehnström	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 valdes följande styrelse:

Erkka Näsäkkälä	ledamot, ordförande
Patrik Förberg	ledamot
Jennie Elonsson	ledamot
Sebastian Bouvier	ledamot
Björn Arlerot	ledamot
Cecilia Rehnström	suppleant

Till valberedning valdes ingen. Styrelsen sköter detta själv.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 8 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Föreningens revisorer har varit:
Per Lundström

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Blåkråkan 2 med adress Ingemarsgatan 8/Roslagsgatan 43, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1896, innehåller 25 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 382 m² och med följande fördelning:

12 st	1 R o k
8 st	2 R o k
1 st	3 R o k
4 st	4 R o k

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och två lägenheter med hyresrätt. Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om c:a 229 m², som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 71 516 000 kr (föregående år 71 516 000 kr). Byggnadsvärdet uppgår till 23 686 000 kr och markvärdet till 47 830 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 66 000 000 kr på bostäder och 5 516 000 kr på lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Nabobolaget AB och även teknisk förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Calculare i Österskär AB.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Överlåtelser och upplåtelser

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 0501 och 2901 överlåtits till nya medlemmar.

Andrahandsupplåtelser

Det har varit 4 andrahandsupplåtelse under året.

Underhållsplan

Styrelsen i föreningen uppdaterar kontinuerligt sin långsiktiga underhållsplan. Planen löper fram till senare delen av 2030-talet. Den senaste underhållsplanen och finansiering för de kommande renoveringar kommer att presenteras på årsstämman.

Verksamheten

Våren 2024 anlätade styrelsen Sustera att projektleda gårdsrenoveringen. Sedan dess har styrelsen varit högt sysselsatt med att planera och leda gårds- och källarrenoveringen. Det faktiska byggarbetet började i början av 2025, men under 2024 fick föreningen bygglovets godkännande och anlätade en trädgårdsarkitekt för att designa den nya gården inklusive soprummet. Med hjälp av Sustera skickade föreningen anbudsinbjudan till olika företag med erfarenhet av liknande projekt. Val av entreprenör, förhandling och signering av kontrakt (med H. Aronssons Byggnads AB) gjordes i början av 2025.

Under sommaren drabbades fastigheten av svåra råttproblem, både på innergården och i källaren. Även båda restauranghyresgäster observerade skador. Styrelsen anlätade Anticimex för att angripa problemet. I oktober installerades en smart avloppsfälla till föreningens avloppstam för att förhindra råttornas tillgång till fastigheten. Anticimex observerade också ett gammalt bottenavlopp i källaren som försörjer både tvättstuga och innergård, vilket inte var ihopkopplat med andra stammar och var i behov av stambyte. Mälardalens Rörinfodring AB anlätades med totalentreprenad gällande relining av bottenavloppet. Detta blev färdigt i januari 2025. Råttor kräver tillgång till vatten, skydd och mat, och

det finns enkla åtgärder att vidta för att minska risken att vi återigen drabbas av rättproblem. Styrelsen har skapat nya ordningsregler för sophantering och de kommer att presenteras under stämman. Det är viktigt att alla medlemmar och hyresgäster följer dessa regler.

Gällande tidigare rapporterade störande ljud från restaurangverksamheten lyckades styrelsen lösa alla problem och det finns inga utestående ljudproblem.

I början av 2024 sålde föreningen sin sista hyreslägenhet efter att den dåvarande hyresgästen hade sagt upp sitt hyreskontrakt. Detta, tillsammans med försäljningen av en annan hyreslägenhet (såld 2023), har haft stor positiv inverkan på föreningens ekonomi. Sedan början av juni 2024 har föreningen varit skuldfri och överskottet är placerat på ett räntekonto i Handelsbanken på Vanadisplan. Pengarna kommer att användas för att möjliggöra finansiering av kommande satsningar och upprustningar i fastigheten. Styrelsen har delat ut en uppdaterad ekonomi och underhållsplan till alla medlemmar, och de kommer också att presenteras som vanligt under stämman.

Tidigare reparationer och underhåll

1994 Taket byttes ut
1994 Fasaden mot gården renoverades
1995 Gårdsplanen lades om
1995 Trappuppgångarna renoverades
1996 Tvättstugan renoverades och gjordes om
1997 Kabel-TV installerades
1997-1998 Stämmarna byttes
1998-1999 Fasaden ut mot gatan renoverades
2000 Innergården byggdes om
2005 Balkonger mot gården byggdes
2011 Nya elstigar
2013 Fiber indraget
2015 Ommålning av yttertak
2016 Ny värmeanläggning
2017 Ommålning fönsterbläck mot gatan
2019 Fett och sand spolades bort från fastighetens huvudrör
2020 Korridoren till tvättstugan renoverades
2020 Ny tvättmaskin och torkskåp till tvättstugan installerades
2020-2022 Renovering av ventilation system (planerad blir färdigt 2022)
2022 Ny gasledning
2024 Montering av smart avlopsfälla

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad och försäkringsskador) uppgått till 85 289,25 kr (förra året 64 442 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Föreningen har under året amorterat bort alla sina lån med 2 023 074 kr. Den 31 december 2024 uppgick föreningens lån till totalt 0 kr (se nedan).

Avsättning till reparationsfonden har, enligt stadgarna, skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde under 2024, eller med 214 548 kr.

Reparationsfonden tas i anspråk för reparation 72 138 kr för reparation av tak.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2024-12-31
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	384 074	-384 074	
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	905 000	-905 000	
Stadshypotek	4,95	rörligt	462 500	-462 500	
Stadshypotek	0,96	2024-04-30	271 500	-271 500	
Totalt			2 023 074	-2 023 074	

Alla lånen har löst under 2024 tack vara försäljning av hyresrätt.

Nyckeltal i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	321	304	304	289	284
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	1 433	1 449	1 464	1 480
Energikostnad/kvm totalyta	280	263	249	234	184
Sparande/kvm totalyta	-7	54	30	-92	104
Räntekänslighet (%)	-	4,71	4,76	5,06	5,21
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	37	35	38	34	40
Soliditet (%)	97	74	74	73	77
Resultat efter finansiella poster tkr	-151	-113	-128	-478	-10
Nettoomsättning tkr	1 224	1 240	1 132	1 219	1 117

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

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

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den

normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Balkong upplåtelse</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	9 078 914	1 315 580	437 247	1 134 595	-4 700 560	-208 339
Disposition av föregående års resultat					-208 339	208 339
Upplåtelse av lgh 2401 & 2901	545 000	10 065 000				
Avsättning rep.fond				214 548	-214 549	
Ta reparationsfonden i anspråk				-72 138		
Årets resultat						-247 210
Belopp vid årets utgång	9 623 914	11 380 580	437 247	1 277 005	-5 123 448	-247 210

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-247 210
tillsammans med balanserat underskott, inklusive årets avsättning till reparationsfond	-5 123 448
Balanseras i ny räkning	-5 370 658

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 224 174	1 239 847
SUMMA INTÄKTER		1 224 174	1 239 847
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-211 161	-215 262
Reparationer		-85 289	-64 442
Taxebundna kostnader		-584 908	-534 728
Övriga driftskostnader		-140 355	-131 214
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-227 732	-141 820
Summa driftskostnader		-1 249 445	-1 087 466
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-225 407	-225 403
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-10 357	-10 357
Summa avskrivningar		-235 764	-235 760
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 485 209	-1 323 226
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	5 719	5 370
Ränteintäkter m.m.		118 976	-
Räntekostnader m.m.	6	-14 959	-35 445
Summa finansiella poster		109 736	-30 075
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-95 910	-94 885
Summa skatter		-95 910	-94 885
ÅRETS RESULTAT		-247 210	-208 339

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 831 383	2 831 383
Byggnader	4	5 653 970	5 562 773
Övriga anläggningstillgångar	4	37 110	47 467
		8 522 463	8 441 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 525 263	8 444 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	162 893	176 839
		162 893	176 839
Kassa, plusgiro och bank	10	9 108 639	924 352
Summa omsättningstillgångar		9 271 532	1 101 191
SUMMA TILLGÅNGAR		17 796 795	9 545 614

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 623 914	9 078 914
Upplåtelseavgift		11 380 580	1 315 580
Kapitaltillskott		437 247	437 247
Reparationsfond		1 277 005	1 134 595
		<u>22 718 746</u>	<u>11 966 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 123 448	-4 700 560
Årets resultat		-247 210	-208 339
		<u>-5 370 658</u>	<u>-4 908 899</u>
Summa eget kapital		<u>17 348 088</u>	<u>7 057 437</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	129 500	129 500
Summa Långfristiga skulder		<u>129 500</u>	<u>129 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	12	115 693	126 967
Skatteskulder		11 586	12 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 928	196 635
Skulder till kreditinstitut		-	2 023 074
Summa kortfristiga skulder		<u>319 207</u>	<u>2 358 677</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 796 795</u>	<u>9 545 614</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-151 300	-113 454
Betald skatt	-95 910	-94 885
	-247 210	-208 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	235 764	235 760
Justering reparation mot reparationsfonden	-72 138	-225 559
	-83 584	-198 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13 946	-24 870
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 397	23 120
	-86 035	-199 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnad	-316 604	-
	-316 604	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	545 000	228 034
Upplåtelseavgift	10 065 000	311 966
Amortering av låneskulder	-2 023 074	-22 244
Förändring kunddeposition	-	-
	8 586 926	517 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	8 184 287	317 868
Likvida medel vid årets början	924 352	606 484
Likvida medel vid årets slut	9 108 639	924 352

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innervaggar 1.63%

Värme och VS 2.5%

Gården 5%

Fasad 5.2%

Fönster 5.2%

Yttertak 5.2%

Restpost inkl hiss 4%. 5%. 10%

Altaner/balkonger 2.5%

Inventarier 20%

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	452 733	429 532
Hyror bostäder	4 618	103 375
Hyror lokaler	587 376	533 936
Hyror källarlokal	66 053	66 000
Fastighetsskatt, lokaler	55 152	55 152
TV-avgift	16 115	15 180
Överlåtelseavgifter	2 866	1 313
Pantsättningsavgifter	6 303	1 050
Andrahandsuthyrning	20 552	8 442
Fettavskiljare	12 000	12 000
Diverse intäkter	405	13 867
Öresutjämning	1	-
Summa	1 224 174	1 239 847

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	52 660	51 072
Teknisk förvaltning	40 508	39 287
Städning	76 040	66 965
Snöröjning	30 887	45 219
Sotning och OVK	11 066	3 090
Gården		6 856
Förbrukningsmaterial		2 773
Summa	211 161	215 262

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation hyreslägenheter		2 200
Reparation lokaler	21 440	6 238
Reparation tvättstuga	9 615	7 981
Reparation vind och källare	1 603	
Reparation lås	1 055	10 113
Reparation portar och dörrar	3 300	3 557
Reparation VVS	40 531	18 715
Reparation elinstallationer	3 789	963
Reparation tak		5 114
Reparation fasad	3 956	3 731
Reparation fönster		5 830
Summa	85 289	64 442

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	43 242	56 912
Värme	338 677	317 107
Vatten	105 441	82 817
Sophämtning	97 548	77 892
Summa	584 908	534 728

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	65 171	58 809
Kabel-TV och bredband	75 184	72 405
Summa	140 355	131 214

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 375	13 188
Utgift styrelse och stämma	6 361	6 506
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	1 489	2 461
Konsultarvoden	121 250	66 075
Avgifter till organisation	4 830	4 830
Övriga driftskostnader	36 927	5 260
Summa	227 732	141 820

Not 4 Byggnad och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme och grund	3 505 426	3 505 426
Avskr stomme och grund	-1 011 158	-972 785
Restvärde	2 494 268	2 532 641
Stomkompl/innerväggar	2 336 950	2 336 950
Avskr stomkompl/innerväggar	-812 048	-773 926
Restvärde	1 524 902	1 563 024
Värme och VS	1 421 472	1 421 472
Avskr värme och VS	-799 276	-763 740
Restvärde	622 196	657 732
Garden	607 924	607 924
Avskr garden	-607 924	-606 487
Restvärde	-	1 437
Fasad	584 238	584 238
Avskr fasad	-432 340	-401 962
Restvärde	151 898	182 276
Fonster	701 085	701 085
Avskr fonster	-518 809	-482 355
Restvärde	182 276	218 730
Yttertak	505 301	505 301
Avskr yttertak	-373 927	-347 653
Restvärde	131 374	157 648
Restpost	1 584 173	1 584 173
Avskr restpost	-1 539 553	-1 531 651
Restvärde	44 620	52 522
Altaner & balkonger	437 247	437 247
Avskr altaner & balkonger	-251 415	-240 484
Restvärde	185 832	196 763
Pågående ny-, till- och ombyggnad	316 604	
Restvärde	316 604	
Inventarier	43 417	43 417
Avskrivningar inventarier	-42 208	-38 582
Restvärde	1 209	4 835
Maskiner	67 313	67 313
Avskrivningar maskiner	-31 412	-24 681
Restvärde	35 901	42 632

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 794 546	11 794 546
- Nyanskaffningar	316 604	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 184 306	-5 948 546
- Årets avskrivning enligt plan	-235 764	-235 760
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	5 691 080	5 610 240

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	23 686 000	23 686 000
Taxeringsvärde mark:	47 830 000	47 830 000
Summa taxeringsvärde	71 516 000	71 516 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning skattefri	5 719	5 370
Summa	5 719	5 370

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-99	-117
Låneräntor	11 830	32 374
Kapital- och bankkostnader	3 228	3 188
Summa	14 959	35 445

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt lokaler	55 160	55 160
Fastighetsavgift	40 750	39 725
Summa	95 910	94 885

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	36 831	93 375
Fordringar		1 023
Skattekonto	5 454	6 654
Skattefordran	6 534	
Förskottsbetalda kostnader	99 191	75 787
Upplupna ränteintäkter	14 883	
Summa	162 893	176 839

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank	504 546	924 352
Bank	1 010 018	
Bank	3 561 075	
Bank	3 024 750	
Bank	1 008 250	
Summa	9 108 639	924 352

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kunddeposition	129 500	129 500
Summa	129 500	129 500

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Stadshypotek förfaller 2024-06-01		384 074
Lån Stadshypotek förfaller 2024-06-01		905 000
Lån Stadshypotek rörligt		462 500
Lån Stadshypotek förfaller 2024-04-30		271 500
Leverantörsskulder	115 693	126 967
Skatteskuld	11 586	12 001
Upplupna räntekostnader		6 823
Upplupna kostnader	88 550	84 930
Förskottsbetalda avgifter	41 208	38 487
Förskottsbetalda hyror	62 170	66 395
Summa	319 207	2 358 677

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	7 001 500	7 001 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2025

Erkka Näsäkkälä
Ordförande

Sebastian Bouvier

Patrik Förberg

Jennie Elonsson

Björn Arlerot

Min revisionsberättelse har avgivits den

2025

Per Lundström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BLÅKRÅKAN 2 organisationsnummer 716460-3057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf **BLÅKRÅKAN 2** för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024 -12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf BLÅKRÅKAN 2** för räkenskapsåret 2024-01-01 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025

Per Lundström
Föreningsvald revisor

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Sebastian Christian Bouvier

286362fd-06cb-4d97-96e0-6279a4fdd4e6 - 2025-05-31 15:08:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c518959f-5f19-401a-823b-897a14cf7ffb - SE

Patrik Förberg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Blåkråkan 2

a593bb24-6977-4fef-b064-f43b09af610e - 2025-05-31 15:09:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9d6300c5-6edf-47c5-b4d7-aa905ec0c91c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Björn Viktor André Arlerot

46ba375e-21fc-44b5-bb8b-32d3a2c2690c - 2025-05-31 15:34:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 03198202-3893-4392-883c-ce792d653363 - SE

ERKKA NÄSÄKKÄLÄ

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Blåkråkan 2

cab6ca75-73af-42f2-877d-2d8c6d14a4d8 - 2025-05-31 20:15:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 607f069a-2761-42e7-954b-d360ed5d1b9f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JENNIE ELONSSON

3c005b40-0a72-4629-8f88-372022f6d363 - 2025-06-01 12:44:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 924d477b-ebb9-4901-9027-d992ff304177 - SE

Per Eje Lundström

fac67f93-dc4c-4a8f-8fd6-3ebd05a87e6d - 2025-06-02 18:04:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f3d1640e-ba2c-4c3f-8556-1dc90d78c7f3 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende