



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 byggnaden 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. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AGI Europe Ltd. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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:

Hyresgäster

Hoppetossa AB, förskola 280 kvm

Karma Hundcenter AB, hundträning mm 120 kvm

Steples AB Apputvecklare för hälsa, 270 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linnea Hård	Ordförande	2024-05-16	
Anna Eriksson	Ledamot	2016-03-15	2025-05-15
Lars-Göran Sundström	Ledamot	2022-05-11	
Anna Östlund	Ledamot	2022-05-11	
Christian Huber	Ledamot	2025-05-15	
André Malm	Ledamot	2025-05-15	
Magnus Sätterberg	Ledamot	2024-05-16	
Fredrik Ogenhammar	Ledamot	2022-05-11	2025-05-15
Niklas Hernborg	Ledamot	2023-05-10	2025-05-15
Jacob Morén	Ledamot	2025-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Östlund och Magnus Sätterberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Östlund, Linnea Hård och Jacob Morén.

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

Valberedning har varit: Christin Huber, Anna Eriksson och Helena Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Arbetet med åtgärdsplan och ombesiktningar efter 2024 års obligatoriska ventilationskontroll (OVK) har avslutats. Arbetet med att förbereda arbetet med fastighetens kall- och varmvattenledningar, varmvattencirkulation och spillvattenstammar i byggnadens källarplan (gemensamt benämnt ”trycksatta rör”) har fortsatt i syfte att genomföra åtgärder under 2026.

Vidare åtgärder med yttertak och renovering av fönster avvaktas med till åtgärderna med de trycksatta rören är avslutade och förväntas därför tidigast ske under 2027.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av ljuskällor i källar- och förrådsgångar samt tvättstugor till LED-belysning
2023	Inrättande av miljörum
2022	Renovering av gamla balkonger och terrasser
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
2011-1994	Renovering av gårdshus
1990	Byte av stammar i kök/bad samt elstigar

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tecknat avtal med Stockholm Exegi om optimering av fastighetens uppvärmning. Åtgärden väntas medföra både mer effektiv uppvärmning av fastigheten och besparingar.

Liksom tidigare år har vi drabbats av flera vattenskadorna detta år. De har åtgärdats och försäkringsersättning har erhållits i de fall arbetet vid räkenskapsårets slut avslutats.

Tyvärer har flera av föreningens trädgårdsmöbler stulits under året.

Resultat och kassaflöde

Resultat för räkenskapsåret uppgick till 565 tkr (845 tkr). Det positiva resultatet förklaras främst av avgiftshöjningen 1/1 2025 och minskade räntekostnader.

Kassaflödet för räkenskapsåret uppgick till 1947 tkr (1368 tkr).

Medlemsinformation

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 254 och under året har det tillkommit 40 och avgått 48 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	299	196	192	79
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	3 092	3 092	3 092	2 270
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 367	3 367	3 367	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	325	271	285	260	252
Årsavgifter, kr/kvm	716	683	675	651	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	57	67	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 054	1 106	922	995	866
Nettoomsättning, tkr	8 093	7 763	7 465	7 441	7 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	565	845	48	335	-903
Soliditet, %	32	31	29	28	34

Se definitioner nyckeltal på s.11

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	245 400	0	0	245 400
Upplåtelseavgifter, kr	6 455 902	0	0	6 455 902
Underhållsfond, kr	1 504 557	0	-146 590	1 357 967
S:a bundet eget kapital, kr	8 205 859	0	-146 590	8 059 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 231 464	844 807	146 590	4 222 860
Årets resultat, kr	844 807	-844 807	565 094	565 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 076 271	0	711 684	4 787 954
S:a eget kapital, kr	12 282 130	0	565 094	12 847 223

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 146 590 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	4 076 270
Årets resultat, kr	565 094
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 590
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 787 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 787 954
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 093 257	7 762 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	553 240	1 308 188
Summa Rörelseintäkter		8 646 498	9 070 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 868 178	-5 906 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 826	-326 560
Personalkostnader	Not 6	-182 275	-177 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 045 799	-1 045 799
Summa Rörelsekostnader		-7 452 078	-7 456 286
Rörelseresultat		1 194 420	1 614 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	106 227	128 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-735 553	-898 276
Summa Finansiella poster		-629 326	-769 706
Resultat efter finansiella poster		565 094	844 807
Resultat före skatt		565 094	844 807
Årets resultat		565 094	844 807

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	31 427 275	32 473 074
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	55 715	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 482 989	32 473 074

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

31 483 489 **32 473 574**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		133 793	26 215
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 630 268	2 397 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	412 924	768 147
Summa Kortfristiga fordringar		3 176 985	3 192 303

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 500 000	3 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 500 000	3 800 000

Summa Omsättningstillgångar

8 676 985 **6 992 303**

Summa Tillgångar

40 160 474 **39 465 877**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 701 302	6 701 302
Fond för yttre underhåll	1 357 967	1 504 557
Summa Bundet eget kapital	8 059 269	8 205 859

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 222 860	3 231 464
Årets resultat	565 094	844 807
Summa Fritt eget kapital	4 787 955	4 076 270

Summa Eget kapital

12 847 223 **12 282 129**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 356 443	25 356 443
Leverantörsskulder		393 916	416 627
Skatteskulder		20 262	13 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	410 178	370 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 132 452	1 026 845
Summa Kortfristiga skulder		27 313 251	27 183 747

Summa Skulder

27 313 251 **27 183 747**

Summa Eget kapital och skulder

40 160 474 **39 465 877**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 194 420	1 614 513
<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	107 901	126 787
Erlagd ränta	-761 922	-880 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 586 198	1 906 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	260 463	-358 240
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	155 872	-180 300
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	416 335	-538 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 002 533	1 368 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-55 715	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 715	0
Årets kassaflöde	1 946 819	1 368 459
Likvida medel vid årets början	6 169 346	4 800 887
Likvida medel vid årets slut	8 116 165	6 169 346

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 403 519	5 144 928
	Hyror lokaler	1 853 400	1 824 684
	Hyror garage och parkeringsplatser	256 675	235 800
	Hyror förbrukningsbaserad	160 611	136 776
	Övriga primära intäkter	423 227	420 422
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 097 432	7 762 610
	Hysesbortfall	-4 175	0
	<i>Summa</i>	-4 175	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 093 257	7 762 610

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	422 657	445 593
	Övriga sekundära intäkter	130 583	862 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	553 240	1 308 188

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-875 616	-961 584
	Snö och halk-bekämpning	-67 452	-47 917
	Reparationer	-396 478	-481 342
	Planerat underhåll	-146 590	-563 199
	Försäkringsskador	-603 417	-480 441
	El	-198 504	-184 575
	Uppvärmning	-1 982 644	-1 843 626
	Vatten	-486 093	-194 107
	Sophämtning	-175 266	-276 673
	Fastighetsförsäkring	-273 239	-244 917
	Kabel-TV och bredband	-168 467	-167 730
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-493 814	-460 140
	Övriga driftkostnader	-599	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 868 178	-5 906 251

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 592	-21 614
	Administrationskostnader	-119 167	-115 138
	Extern revision	-26 500	-24 762
	Konsultkostnader	-34 187	-45 000
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-27 283	-18 808
	Övriga förvaltningskostnader	-130 324	-95 557
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-355 826	-326 560
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-147 000	-143 250
	Sociala avgifter	-35 275	-34 425
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 275	-177 675
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 210	657
	Ränteintäkter placeringar	102 675	126 694
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 342	1 219
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	106 227	128 570
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-735 361	-897 687
	Övriga räntekostnader	-192	-589
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-735 553	-898 276

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 557 656	49 557 656
	Ingående anskaffningsvärde mark	323 200	323 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	357 261	357 261
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	50 238 117	50 238 117
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 765 043	-16 719 244
	Årets avskrivningar	-1 045 799	-1 045 799
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 810 842	-17 765 043
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 427 275	32 473 074
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 400 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	9 200 000
	<i>Summa</i>	359 000 000	367 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	55 715	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	55 715	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<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 **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 616 165	2 369 346
Övriga fordringar	14 103	28 595
Summa Övriga fordringar	2 630 268	2 397 941

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	25 910	27 584
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 014	740 563
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 924	768 147

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	5 500 000	3 800 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	5 500 000	3 800 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-14	1 209 685	0
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-28	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2026-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	2,59%	2026-01-30	5 289 640	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			2,77%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-14	1 209 685	0
Stadshypotek AB	2,94%	2026-01-30	6 657 118	0
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2026-01-28	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2026-03-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	2,59%	2026-01-30	5 289 640	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 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	321 692	321 692
Momsskuld	66 686	42 493
Övriga kortfristiga skulder	21 800	5 847
<i>Summa Övriga skulder</i>	410 178	370 032

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	550 899	489 396
Upplupna räntekostnader	94 950	121 319
Övriga upplupna kostnader	486 603	416 130
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 132 452	1 026 845

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-23.

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 trygghande 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-23 kl. 10:36:39



Anna Östlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:19:38



André Malm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:00:28



Magnus Sätterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:07:42



Christian Huber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:23:07



Jacob Morén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:48:21



Lars-Göran Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:18:48



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:00:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-23 kl. 16:01:12

