

Årsredovisning för
Brf Blåkråkan 2

716460-3057

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

S.B
J.E ^{uw} P.F
O
m

Förvaltningsberättelse

BRF Blåkråkan 2
org. nr 716460-3057

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blåkråkan 2 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

STYRELSE

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2022-01-01-2022-06-14:

Erkka Näsäkkälä	ledamot, ordförande
Patrik Förberg	ledamot
Cecilia Rehnström	ledamot
Oskar Gillberg	ledamot
Sebastian Bouvier	ledamot
Emelie Fors	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 valdes följande styrelse:

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

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:
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB

P.F
S.P aw
J.E
OK

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.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 71 516 000 kr (föregående år 58 377 000 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 2022 har varit 1 519 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 skötts av Calculare i Österskär AB.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 0501 och 2601 överlåtits till nya medlemmar.

Andrahandsupplåtelse

Det har varit 5 andrahandsupplåtelse under året.

Verksamheten

Inga stora renoveringar har gjorts under 2022 endast allmänt underhåll. NCC/Gasnätet Stockholm AB anlätades för att byta ut fastighetens gasledning kopplad till huvudledningen under Ingemarsgatan. Både restaurang Agrikultur och Savoj renoverade sina förrådslokaler i källaren. I slutet av 2022 stängde den Michelin-stjärnade restaurangen Agrikultur i den mindre lokalen. Restaurang Bord tog över Agrikulturs verksamhet.

Enligt beslutet på stämman har styrelsen inlett flera möten och diskussioner mellan restaurang Savoj och medlemmar som har blivit störda av musiken från lokalen. Styrelsen anlätade Delta Akustik att göra ljudnivå mätning i lägenheten närmast till restaurangen. Baserad på rekommendation från Delta Akustik har arbetet att hitta lösning fortsatt in till 2023.

Styrelsen i föreningen uppdaterar kontinuerligt sin långsiktiga underhållsplan. Den senaste underhållsplanen och den uppdaterade budgeten för kommande renoveringar kommer att presenteras på årsstämman.

aw
SB
J.E P.F
CR
m

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 Stammarna 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

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad och försäkringsskador) uppgått till 31 759 kr (förra året 319 599 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Föreningen har under året amorterat sina lån med 22 244 kr. Den 31 december 2022 uppgick föreningens lån till totalt 2 045 318 kr (se nedan).

Avsättning till reparationsfonden har, enligt stadgarna, skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde under 2022, eller med 214 548 kr.

Reparationsfonden tas i anspråk för reparation lokaler 64 498 kr och reparation gården 65 000 kr totalt 129 498 kr.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2022-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2022-12-31
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	392 562	-4 244	388 318
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	925 000	-10 000	915 000
Stadshypotek	1,44	2023-03-30	472 500	-5 000	467 500
Stadshypotek	0,96	2024-04-30	277 500	-3 000	274 500
Totalt			2 067 562	-22 244	2 045 318

Nyckeltal i kr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	304	289	284	284	284
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 449	1 464	1 480	1 496	1 512
Elkostnad/kvm totalyta	48	27	14	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	162	166	138	148	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	41	32	31	30
Soliditet (%)	74	73	77	77	77
Resultat efter finansiella poster tkr	-128	-478	-10	-10	-32
Nettoomsättning tkr	1 132	1 219	1 117	1 035	974

P.F.
AW
S.B.
JE
K

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	8 850 880	1 003 614	437 247	1 060 556	-3 488 155	-562 593
<i>Disposition av föregående års resultat</i>					-562 593	562 593
Avsättning rep.fond				214 548	-214 548	
Ta reparationsfonden ianspråk				-129 498		
Årets resultat						-220 717
Belopp vid årets utgång	8 850 880	1 003 614	437 247	1 145 606	-4 265 296	-220 717

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-220 717
tillsammans med balanserat underskott, inklusive årets avsättning till reparationsfond	-4 265 296
Balanseras i ny räkning	-4 486 013

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

42
 S.B
 J.E
 CR
 K

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 131 588	1 218 541
SUMMA INTÄKTER		1 131 588	1 218 541
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-202 761	-203 955
Reparationer		-31 759	-501 189
Taxebundna kostnader		-499 145	-467 852
Övriga driftskostnader		-121 327	-117 761
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-115 742	-116 130
Summa driftskostnader		-970 734	-1 406 887
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-259 017	-259 015
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-10 357	-10 357
Summa avskrivningar		-269 374	-269 372
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 240 108	-1 676 259
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	6 176	5 907
Räntekostnader m.m.	6	-25 238	-26 537
Summa finansiella poster		-19 062	-20 630
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-93 135	-84 245
Summa skatter		-93 135	-84 245
ÅRETS RESULTAT		-220 717	-562 593

S.B. CW
J.E
P.F. CR

N

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 831 383	2 831 383
Byggnader	4	5 788 176	6 047 193
Övriga anläggningstillgångar	4	57 824	68 181
		8 677 383	8 946 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 680 183	8 949 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	151 969	231 477
		151 969	231 477
Kassa, plusgiro och bank	10	606 483	759 657
Summa omsättningstillgångar		758 452	991 134
SUMMA TILLGÅNGAR		9 438 635	9 940 691

S.B
J.E
CR
P.F

h

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 850 880	8 850 880
Upplåtelseavgift		1 003 614	1 003 614
Kapitaltillskott		437 247	437 247
Reparationsfond		1 145 606	1 060 556
		<u>11 437 347</u>	<u>11 352 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 265 296	-3 488 155
Årets resultat		-220 717	-562 593
		<u>-4 486 013</u>	<u>-4 050 748</u>
Summa eget kapital		<u>6 951 334</u>	<u>7 301 549</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 174 818	2 174 378
Summa Långfristiga skulder		<u>2 174 818</u>	<u>2 174 378</u>
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		96 255	268 520
Skatteskulder		8 952	13 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 276	183 167
Summa kortfristiga skulder		<u>312 483</u>	<u>464 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 438 635</u>	<u>9 940 691</u>

20
 S.B.
 J.E.
 CR
 P.F.
 2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-127 582	-478 348
Betald skatt	-93 135	-84 245
	<u>-220 717</u>	<u>-562 593</u>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	269 374	269 372
Justering reparation mot reparationsfonden	-129 498	-
	<u>-80 841</u>	<u>-293 221</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	79 508	-80 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-152 280	248 180
	<u>-153 613</u>	<u>-125 761</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-22 244	-22 244
Förändring kunddeposition	22 684	18 000
	<u>440</u>	<u>-4 244</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-153 173</u>	<u>-130 005</u>
Likvida medel vid årets början	<u>759 656</u>	<u>889 661</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>606 483</u>	<u>759 656</u>

40 P.F
S.B
J.E
OK

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.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	429 532	408 411
Hyror bostäder	108 576	104 652
Hyror lokaler	452 460	402 932
Hyror källarlokal	51 000	48 000
Fastighetsskatt, lokaler	47 772	47 772
Försäkringsersättningar		153 201
TV-avgift	15 180	15 180
Överlåtelseavgifter	1 208	5 975
Pantsättningsavgifter	1 449	3 808
Andrahandsuthyrning	12 367	14 267
Fettavskiljare	12 000	12 000
Diverse intäkter	44	2 343
Summa	1 131 588	1 218 541

P.P S.B
J.E
aw
OK
R

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	49 484	52 296
Teknisk förvaltning	38 064	33 263
Städning	65 940	43 960
Snöröjning	15 011	54 876
Sotning och OVK	3 880	10 433
Gården	10 363	4 314
Förbrukningsmaterial	379	4 813
Korttidsinventarier	19 640	
Summa	202 761	203 955

Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation hyreslägenheter		16 600
Reparation lokaler		49 105
Reparation tvättstuga	14 993	10 695
Reparation lås		53 739
Reparation portar och dörrar	4 905	
Reparation VVS	1 731	189 460
Reparation elinstallationer	8 655	
Reparation tak	1 475	
Försäkringsskador		181 590
Summa	31 759	501 189

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	83 408	46 474
Värme	281 360	289 230
Vatten	67 273	71 379
Sophämtning	67 104	60 769
Summa	499 145	467 852

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	52 297	49 582
Kabel-TV och bredband	69 030	68 179
Summa	121 327	117 761

P.F.
AW
S.B.
J.E.
CR

ru

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	12 521	12 596
Utgift styrelse och stämma		3 500
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	2 420	1 782
Konsultarvoden	1 250	34 250
Avgifter till organisation	4 760	4 710
Övriga driftskostnader	51 291	15 792
Summa	115 742	116 130

Not 4 Byggnad och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme och grund	3 505 426	3 505 426
Avskr stomme och grund	-934 412	-896 039
Restvärde	2 571 014	2 609 387
Stomkompl/innerväggar	2 336 950	2 336 950
Avskr stomkompl/innerväggar	-735 804	-697 682
Restvärde	1 601 146	1 639 268
Värme och VS	1 421 472	1 421 472
Avskr värme och VS	-728 204	-692 668
Restvärde	693 268	728 804
Garden	607 924	607 924
Avskr garden	-605 051	-603 615
Restvärde	2 873	4 309
Fasad	584 238	584 238
Avskr fasad	-371 584	-341 206
Restvärde	212 654	243 032
Fonster	701 085	701 085
Avskr fonster	-445 901	-409 447
Restvärde	255 184	291 638
Yttertak	505 301	505 301
Avskr yttertak	-321 379	-295 105
Restvärde	183 922	210 196
Restpost	1 584 173	1 584 173
Avskr restpost	-1 523 752	-1 482 239
Restvärde	60 421	101 934
Altaner & balkonger	437 247	437 247
Avskr altaner & balkonger	-229 553	-218 622
Restvärde	207 694	218 625
Inventarier	43 417	43 417
Avskrivningar inventarier	-34 956	-31 330
Restvärde	8 461	12 087
Maskiner	67 313	67 313
Avskrivningar maskiner	-17 950	-11 219
Restvärde	49 363	56 094

P.F
S.B
J.E
aw
CP
m

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 794 546	11 794 546
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 679 172	-5 409 800
- Årets avskrivning enligt plan	-269 374	-269 372
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	5 846 000	6 115 374

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	23 686 000	18 645 000
Taxeringsvärde mark:	47 830 000	39 732 000
Summa taxeringsvärde	71 516 000	58 377 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning skattefri	6 176	5 907
Summa	6 176	5 907

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-13	2
Låneräntor	21 872	23 752
Kapital- och bankkostnader	3 379	2 783
Summa	25 238	26 537

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt lokaler	55 160	47 770
Fastighetsavgift	37 975	36 475
Summa	93 135	84 245

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

SB J.E
P.F
OR

12

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	73 741	1 105
Fordringar		1 818
Skattekonto	6 537	12 067
Skattefordran		6 163
Förskottsbetalda kostnader	71 691	210 324
Summa	151 969	231 477

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	606 483	759 657
Summa	606 483	759 657

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån Stadshypotek förfaller 2024-06-01	388 318	392 562
Lån Stadshypotek förfaller 2024-06-01	915 000	925 000
Lån Stadshypotek förfaller 2023-03-30	467 500	472 500
Lån Stadshypotek förfaller 2024-04-30	274 500	277 500
Kunddeposition	129 500	106 816
Summa	2 174 818	2 174 378

Ett av lånen förfaller under 2023 men styrelsen har inga planer på att betala av det utan det kommer att bindas om på förfallodagen.

Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	96 255	268 519
Skatteskuld	8 952	13 077
Upplupna räntekostnader	2 363	2 388
Upplupna kostnader	106 719	85 510
Förskottsbetalda avgifter	38 487	38 487
Förskottsbetalda hyror	59 707	56 782
Summa	312 483	464 763

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	7 001 500	7 001 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

D.F.
S.B.
J.E.
CR
M

Underskrifter

Stockholm den 26/4 2023



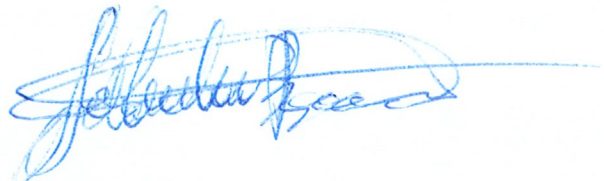
Erka Näsäkkälä
Ordförande



Patrik Förberg



Jennie Elonsson



Sebastian Bouvier



Cecilia Rehnström

Min revisionsberättelse har avgivits den

3/5 2023



Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB

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 2022-01-01 - 2022 -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 2022 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 revisionssted i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted 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 revisorssted 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 2022-01-01 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 får 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 2023-05-03

Per Lundström
Föreningsvald revisor