



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Storken 12

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Storken 12
716421-8856

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till Resultaträkningen	11-12
Noter till Balansräkningen	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Storken 12 (716421-8856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Storken 12 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Jungfrugatan 41 A-C / Jungfrugatan 41,43 / Jungfrugatan 41-43 / Jungfrugatan 43 A-B / Jungfrugatan/Sibyllegatan / Sibyllegatan 50 A-B / Sibyllegatan 52 A-B.
Storken 12 byggdes år 1894.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
77	Lägenheter, bostadsrätt	4 812
1	Lägenheter, hyresrätt	30
15	Lokaler, hyresrätt	789

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-21. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Thomas Ögren	Ordförande
Robert Lindros	Kassör
Gonzalo Frez Juica	Sekreterare
Noah Freiman	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Mikael Thunved	Ledamot
Andreas Antonsen	Suppleant
Anna Ögren	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Lamm, Patrik Treffner, Mattias Grinde och Jenny Cermén.

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Hallinder och Chiya Manuchery.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
9-10	Installation av nytt inpasseringssystem
8-9	OVK
8-7	Sotning samt brandskyddskontroll
7-6	2 st. nya torktumlare samt förbättring av ventilationen i tvättstugan
6-5	Stamspolning
5-4	Fönsterrenovering Sibyllegatan
4-3	Ny hiss Sibyllegatan 50A
3-2	Tätning/renovering skorsten Sibyllegatan 50A
2-1	Ny Undercentral
1-	OVK Kontroll samt uppföljning

Uppdaterad underhållsplan med hjälp av vår Tekniska förvaltare.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 114 st. Under året har 17 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 115 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försökt hitta en vettig lösning på ny hiss

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 915	3 702	3 214	3 157
Resultat efter fin.poster (tkr)	-169	-285	-970	-474
Soliditet (%)	98,1	98,5	98,3	98,8

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	457	457	384	384
Energikostnad kr/kvm	286	290	217	184
Sparande per kvm	172	139	-38	21
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	55	52	57	58

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 752 124	29 392 541	9 296 322		-19 665 543	-284 962	71 490 481
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			791 415		-791 415		
Balanseras i ny räkning					-284 963	284 962	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-168 814	-168 814
Belopp vid årets utgång	52 752 124	29 392 541	10 087 737		-20 741 921	-168 814	71 321 667
			Totalt bundet eget kapital 92 232 402		Totalt fritt eget kapital -20 910 735		

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-20 741 921
Årets resultat	-168 814
Totalt	-20 910 735

Avsättning till yttre fond	1 514 580
Uttag ur yttre fond	-207 611
Balanseras i ny räkning	-22 217 704
Summa	-20 910 735

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 915 293	3 701 727
Övriga rörelseintäkter		80 511	584 093
		<u>3 995 804</u>	<u>4 285 820</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-3 106 179	-3 466 065
Övriga externa kostnader	4	-96 661	-133 860
Personalkostnader	5	-194 107	-179 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 137	-792 151
Rörelseresultat		<u>-193 280</u>	<u>-285 512</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 755	2 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289	-1 520
Resultat efter finansiella poster		<u>-168 814</u>	<u>-284 962</u>
Resultat före skatt		<u>-168 814</u>	<u>-284 962</u>
Årets resultat		<u>-168 814</u>	<u>-284 962</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 662 101	70 430 538
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	63 349	78 769
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 545	24 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		28 125	28 125
		<u>69 770 120</u>	<u>70 562 257</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 770 120</u>	<u>70 562 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 420	4 575
Aktuell skattefordran		-	3 392
Övriga fordringar	8	2 440 626	1 771 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 552	54 444
		<u>2 729 598</u>	<u>1 833 622</u>
Kassa och bank		<u>217 509</u>	<u>208 234</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 947 107</u>	<u>2 041 856</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 717 227</u>	<u>72 604 113</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 752 124	52 752 124
Upplåtelseavgifter		29 392 541	29 392 541
Fond för yttre underhåll		10 087 737	9 296 322
		92 232 402	91 440 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 741 921	-19 665 543
Årets resultat		-168 814	-284 962
		-20 910 735	-19 950 505
Summa eget kapital		71 321 667	71 490 482
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		497 545	182 373
Skatteskulder		2 068	-
Övriga kortfristiga skulder		114 525	103 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 422	827 969
		1 395 560	1 113 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 717 227	72 604 113

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-193 280	-285 512
Avskrivningar		792 137	792 151
Erlagd ränta och ränteintäkter		24 466	550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		623 323	507 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-33 845	41 953
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-261 736	109 604
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		315 173	-259 004
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-33 244	136 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		609 671	536 237
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		609 671	536 237
Likvida medel vid årets början		1 951 024	1 414 787
Likvida medel vid årets slut		2 560 695	1 951 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme tak 100 år
 - Stammar, värme 50 år
 - EI 40 år
 - Fönster 20 år
 - Tak 40 år
 - Hissar 25 år
 - Ventilation 25 år
 - Fasad inkl balkong 50 år
- Viktad avskrivningsprocent för byggnader 0,9%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkningen

Not 2

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 214 514	2 214 514
Hyror	1 584 362	1 397 817
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 178	23 351
Övriga hyresintäkter	94 379	63 946
Påminnelser	1 860	2 099
Summa	3 915 293	3 701 727

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	153 490	96 814
Städning	103 436	107 794
Tillsyn, besiktning, kontroller	81 985	24 548
Trädgårdsskötsel	6 994	
Snöröjning	29 831	13 628
Sotning	-	96 235
Reparationer	262 185	632 458
El	245 335	297 440
Uppvärmning	955 568	868 680
Vatten	184 717	237 007
Sophämtning	165 350	134 702
Försäkringspremie	113 197	103 740
Självrisk		24 100
Fastighetsavgift bostäder	123 942	118 482
Fastighetsskatt lokaler	170 000	170 000
Övriga fastighetskostnader	18 098	3 895
Kabel-tv/Bredband/IT	100 897	96 417
Förvaltningsarvode ekonomi	103 039	151 446
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 147	4 902
Panter och överlåtelse	22 056	26 270
Förvaltningsarvode teknik	17 336	16 751
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 544	17 767
Juridiska åtgärder	-	10 810
Övriga externa tjänster	29 421	44 272
	2 898 568	3 298 158
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	34 999	
Tvättstuga	15 946	
Ventilation	76 617	
Hissar	15 307	
Tak	48 085	45 347
Mark	16 657	
Övrigt		122 560
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 106 179	3 466 065

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	74 588	46 341
Konsultarvode	-	68 143
Besikttnings- och utredningskostnader	3 428	
Revisionarvode	18 645	19 376
Summa	96 661	133 860

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden:	147 700	136 399
Sociala kostnader	46 407	42 857
	194 107	179 256

Noter till Balansräkningen

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	36 697 844	36 697 844
-Ombyggnad	2 919 245	2 919 245
-Renovering lgh	182 480	182 480
-Byggnadsinv	45 668	45 668
-Mark	40 498 151	40 498 151
	<u>80 343 388</u>	<u>80 343 388</u>
-Vid årets början	-9 912 850	-9 144 394
-Årets avskrivning enligt plan	-768 437	-768 456
	<u>-10 681 287</u>	<u>-9 912 850</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 662 101	70 430 538
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 200 000	108 200 000
Mark	208 800 000	208 800 000
	<u>317 000 000</u>	<u>317 000 000</u>
Bostäder	300 000 000	300 000 000
Lokaler	17 000 000	17 000 000
	<u>317 000 000</u>	<u>317 000 000</u>

Not 7 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	292 725	292 725
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>292 725</u>	<u>292 725</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-189 131	-165 436
-Årets avskrivning	-23 700	-23 695
	<u>-212 831</u>	<u>-189 131</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 894	103 594

Not 8 Övriga Fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	97 440	28 421
Klientmedelskontot Fastighetsägarna	2 343 186	1 742 790
	<u>2 440 626</u>	<u>1 771 211</u>

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB enkla spar	104 228	104 788
Sparkonto SEB	113 281	103 446
	217 509	208 234

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm / 2024

Thomas Ögren
Styrelseordförande

Gonzalo Frez
Styrelseledamot

Henrik Andersson
Styrelseledamot

Noah Freiman
Styrelseledamot

Mikael Thunved
Styrelseledamot

Robert Lindros
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Hans Lamm
Intern revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.