

Årsredovisning för
Brf Storken 12
716421-8856

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Noter till Resultaträkningen	9-10
Noter till Balansräkningen	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storcken 12 (716421–8856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Storcken 12 i Stockholms kommun sedan 1999-01-29, omfattande adresserna Sibyllegatan 50A-B, 52A-B samt Jungfrugatan 41A-B, 43A-B. På fastigheten finns ett antal flerbostadshus uppförda 1893 - 1894. Marken innehas med äganderätt.

Fördelas enligt nedan:

Antal	Benämning	Yta
77	Lgh, bostadsrätter	4812
1	Lgh, hyresrätter	30
15	Lokaler	789 (Innefattar fd lokaler bla i källare)

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar. Styrelsen har sedan stämman utgjorts av:

Thomas Ögren	Ordförande
Fredrik Nikolajeff	Vice Ordförande
Robert Lindros	Kassör
Andreas Antonsen	Sekreterare
Mikael Thunved	Ledamot
Annie Wattström	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Daniel Johansson	Suppleant
Lena B Eriksson	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2021.

Vid årsstämman valdes följande revisorer:

Auktoriserad revisor	Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB
Auktoriserad revisorssuppleant	Hellström & Hjelm Revision AB
Föreningsrevisor	Björn Birath
Föreningsrevisor suppleant	Patrik Treffner

Valberedningen har utgjorts av Daniel Sparr (sammankallande) och Fredrik Hallinder.

Viktiga händelser under och efter räkenskapsåret

AA
BB

AA
Re
Tö
AA

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade att höja avgiften som trädde i kraft vid årsskiftet.

Underhållsplan

Styrelsen fortsätter med att hålla underhållsplanen levande. Vi tar hjälp av NABO samt Vicki Wenander (bebyggelseantikvarie) vid behov. Vi har även engagerat Länsstyrelsen för att hjälpa oss med byggnadsminnet.

Teknisk förvaltare

Styrelsen fortsätter att se över alla leverantörsavtal. Detta resulterade i att vi från årsskiftet har en ny teknisk förvaltare. NABO.

Projekt Bergvärme

Två leverantörer är kvar i denna process. Vi har fått borttillstånd.

Lokaler

Samtliga lokaler är nu uthyrda.

Digitalisering/Säkerhet

Styrelsen fortsätter arbetet med digitalisering samt även översyn av skalskyddet. Tex inpasseringssystem.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 111. Vid årets slut var antalet medlemmar 112

Årets resultat

-970 403

Yttre fond

959 322

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2020	Fönsterrenovering Sibyllegatan
2019	Ny hiss installerades på Sibyllegatan 50A
2019	Tätning/renovering skorsten Sibyllegatan 50A
2018	Ny undercentral
2016	OVK Kontroll samt uppföljning
2010	Tätning av fönster
2008	Målning av trappuppgångarna
2001	Målning av fönster

MJ BB

RC A
10
10

tom sida 3

Flerårsöversikt

	Belopp i Tkr				
	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 214	3 157	3 084	3 086	3 734
Resultat efter finansiella poster	-970	-474	-501	-1 048	-1 977
Soliditet %	98,3	98,8	98,5	98,2	98,2

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 752 124	29 392 541	7 377 678	-16 302 784	-473 712	72 745 847
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			959 322	-959 322		
Balanseras i ny räkning				-473 712	473 712	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-970 403	-970 403
Belopp vid årets utgång	52 752 124	29 392 541	8 337 000	-17 735 818	-970 403	
			90 481 665	-18 706 221		71 775 444

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-17 735 818
Årets resultat	-970 403
	<u>-18 706 221</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	959 322
Överföring till Fond enligt stadgarna	-19 665 543
Balanserat resultat	<u>-18 706 221</u>

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

Handwritten signatures and initials:
M BB
T O J A
A X

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	3 213 664	3 156 757
		<u>3 213 664</u>	<u>3 156 757</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 242 129	-2 832 379
Övriga externa kostnader	4	-16 266	-27 689
Personalkostnader	5	-175 578	-175 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-750 512	-597 631
Rörelseresultat		<u>-970 821</u>	<u>-476 513</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		916	3 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498	-254
Resultat efter finansiella poster		<u>-970 403</u>	<u>-473 712</u>
Resultat före skatt		<u>-970 403</u>	<u>-473 712</u>
Årets resultat		<u>-970 403</u>	<u>-473 712</u>

MP
BB

CP
70
NA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 198 994	71 923 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	94 189	109 611
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 100	1 907
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		28 125	69 500
		<u>71 354 408</u>	<u>72 104 920</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 354 408</u>	<u>72 104 920</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 528	30 610
Övriga fordringar	8	1 247 264	1 159 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 809	130 241
		<u>1 447 601</u>	<u>1 320 035</u>
Kassa och bank		<u>209 575</u>	<u>192 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 657 176</u>	<u>1 512 850</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 011 584</u>	<u>73 617 770</u>

M
BB

P
R
T
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 752 124	52 752 124
Upplåtelseavgifter		29 392 541	29 392 541
Fond för yttre underhåll		8 337 000	7 377 678
		<u>90 481 665</u>	<u>89 522 343</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 735 818	-16 302 784
Årets resultat		-970 403	-473 712
		<u>-18 706 221</u>	<u>-16 776 496</u>
Summa eget kapital		<u>71 775 444</u>	<u>72 745 847</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		441 377	126 112
Skatteskulder		23 710	57 805
Övriga kortfristiga skulder		115 257	72 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 796	615 279
		<u>1 236 140</u>	<u>871 923</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 011 584</u>	<u>73 617 770</u>

M
BB

RL
T
M
M

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>	2021-12-31	2020-12-31
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
- El 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%

MB
BB

RC
Töj
NA

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.

BB

RE
P
T
AA

Noter till Resultaträkningen

Not 2

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 845 429	1 845 541
Hyror	1 290 984	1 210 062
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 380	33 237
Övriga hyresintäkter	46 872	67 917
Påminnelser	8 999	-
Summa	3 213 664	3 156 757

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	91 001	121 335
Städning	174 157	197 144
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 299	15 953
Trädgårdsskötsel	15 564	14 320
Snöröjning	60 832	19 108
Sotning	-	79 414
Reparationer	458 924	164 492
El	232 954	141 391
Uppvärmning	905 208	810 597
Vatten	135 219	126 324
Sophämtning	126 497	105 947
Försäkringspremie	98 194	93 981
Självrisk	179 407	61 280
Fastighetsavgift bostäder	113 802	111 462
Fastighetsskatt lokaler	178 000	178 000
Övriga fastighetskostnader	46 131	23 085
Kabel-tv/Bredband/IT	105 128	134 061
Förvaltningsarvode ekonomi	142 671	137 062
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 832	-
Panter och överlåtelser	21 718	38 136
Förvaltningsarvode teknik	77 100	102 798
Juridiska åtgärder	-	19 183
Konstaterade kundförluster	-	117 000
Övriga externa tjänster	16 491	20 306
	3 242 129	2 832 379
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 242 129	2 832 379

MJ BB

RC
Töcken
AW

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	5 592	5 015
Revisionarvode	10 674	22 674
Summa	16 266	27 689

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden:	133 601	133 595
Sociala kostnader	41 977	41 976
	175 578	175 571

MJ
BB

PE
v. 11/21

Noter till Balansräkningen

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	36 697 844	36 697 844
-Byggnad	2 919 245	2 919 245
-Ombyggnad	182 480	182 480
-Renovering lgh	45 668	45 668
-Byggnadsinv	40 498 151	40 498 151
-Mark	80 343 388	80 343 388
-Vid årets början	-8 419 486	-7 846 995
-Årets avskrivning enligt plan	-724 908	-572 491
	-9 144 394	-8 419 486
Redovisat värde vid årets slut	71 198 994	71 923 902
Taxeringsvärde		
Byggnader	83 000 000	83 000 000
Mark	139 800 000	139 800 000
	222 800 000	222 800 000
Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler	17 800 000	17 800 000
	222 800 000	222 800 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	251 350	251 350
-Nyanskaffningar	41 375	-
	292 725	251 350
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-139 832	-114 692
-Årets avskrivning	-25 604	-25 140
	-165 436	-139 832
Redovisat värde vid årets slut	127 289	111 518

Not 8 Övriga Fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 052	158
Klientmedelskontot Fastighetsägarna	1 205 212	1 159 026
	1 247 264	1 159 184

MJ BB
P RC
TOD
AA

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB enkla spar	106 772	110 767
Sparkonto SEB	102 803	82 048
	<u>209 575</u>	<u>192 815</u>

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Övriga eventalförpliktelser		
Summa eventalförpliktelser	-	-

RL
BB

Tö RL
P AA UAW

Underskrifter

Stockholm 10/5 2022



Thomas Ögren
Styrelseordförande



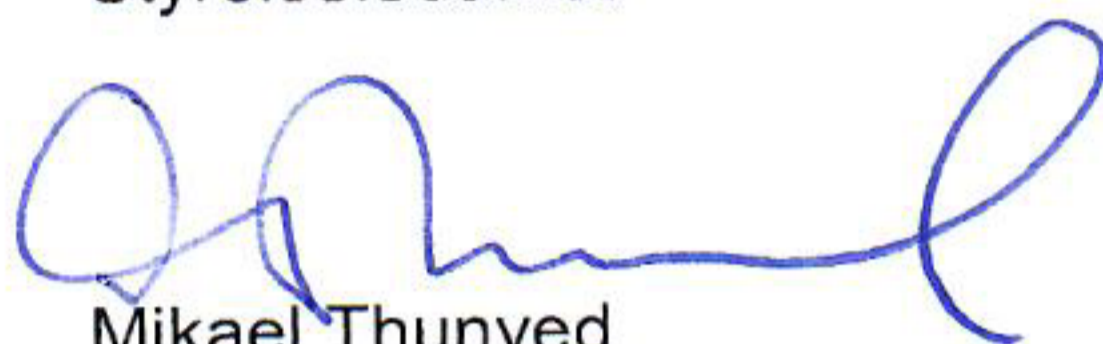
Fredrik Nikolajeff
Styrelseledamot



Henrik Andersson
Styrelseledamot



Robert Lindros
Styrelseledamot



Mikael Thunved
Styrelseledamot

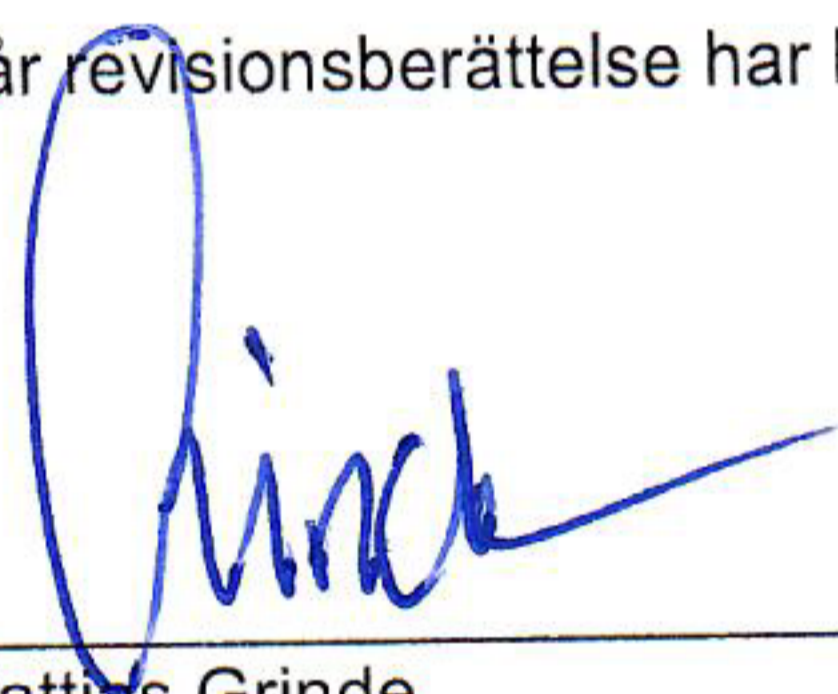


Andreas Antonsen
Styrelseledamot



Annie Wattström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2022



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor



Björn Birath
Föreningsvald revisor

