

BRF STORKEN 12

ÅRSREDOVISNING 2024



r1rap86a1l-Sy7R6lTake

Årsredovisning för

Brf Storken 12

716421-8856

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till Resultaträkningen	12-13
Noter till Balansräkningen	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Storken 12 (716421-8856) får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt 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-B, Jungfrugatan 43 A-B, Sibyllegatan 50 A-B och Sibyllegatan 52 A-B.
Storken 12 byggdes år 1893 och byggnadsminnesmärktes 1987.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Därutöver finns styrelsens sammanträdesrum och en gästlägenhet som kan hyras av medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-19. På stämman deltog 21 medlemmar från 18 medlemskushåll.

Styrelsen har efter föregående årsstämma utgjorts utgjort av:

Thomas Ögren (t o m 31/12-24)
Ellinor Starbring
Johanna Lindros
Theodor Schempp
Filip Danielsson
Karin Meding

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Mattias Grinde (auktoriserad) och Eva Tennerstam (internrevisor)

Valberedningen har utgjorts av Bella Avar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	planeras inför OVK
2024	Ny Hiss Sibyllegatan 50B
2023	Installation av nytt inpasseringssystem
2023	Stamspolning
2022-2023	Sotning samt brandskyddskontroll
2022	2 st. nya torktumlare samt förbättring av ventilationen i tvättstugan
2020	Fönsterrenovering Sibyllegatan
2020	Tätning/renovering skorsten Sibyllegatan 50A
2019	Ny hiss Sibyllegatan 50A
2017	Ny Undercentral
2016-2024	OVK-kontroll samt uppföljning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Kanalrensning och injustering av ventilationskanaler
2026	Byte automatik värmekabel
2026	Byte värmekabel
2027	Byte belysning vind
2027	Byte belysning övriga utrymmen
2027	Byte termostatventiler och injustering värmesystem
2027	Stamspolning
2028	Byte kodlås
2040	Ev. stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 7% och 2025-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 117 st. Under året har 8 tillkommit samt 10 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2024 har en ny hiss på Sibyllegatan 50b installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 047	3 915	3 702	3 214
Resultat efter fin.poster (tkr)	-147	-169	-285	-970
Soliditet (%)	98,2	98,1	98,5	98,3

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	489	457	457	384
Energikostnad kr/kvm	263	286	290	217
Sparande per kvm	122	172	139	-38
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	58	55	52	57

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	10 087 737		-20 741 921	-168 814	71 321 667

Resultatdisposition enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			1 306 969		-1 306 969		
Balanseras i ny räkning					-168 814	168 814	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-147 245	-147 245
Belopp vid årets utgång	52 752 124	29 392 541	11 394 706		-22 217 704	-147 245	71 174 422

Totalt bundet eget kapital
93 539 371

Totalt fritt eget kapital
-22 364 949



Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-22 217 704
Årets resultat	<u>-147 245</u>
Totalt	-22 364 949

Avsättning till yttre fond	1 514 580
Uttag ur yttre fond	-1 134 170
Balanseras i ny räkning	<u>-22 745 359</u>
Summa	-22 364 949

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	4 047 174	3 915 293
Övriga rörelseintäkter		0	80 511
		4 047 174	3 995 804
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 194 595	-3 106 179
Övriga externa kostnader	4	-61 281	-96 661
Personalkostnader	5	-181 951	-194 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 240	-792 137
Rörelseresultat		-181 893	-193 280
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 708	24 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-289
Resultat efter finansiella poster		-147 245	-168 814
Resultat före skatt		-147 245	-168 814
Årets resultat		-147 245	-168 814

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 986 431	69 662 101
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	47 929	63 349
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 270	16 545
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	28 125
		70 042 630	69 770 120
Summa anläggningstillgångar		70 042 630	69 770 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		182 379	38 420
Övriga fordringar	8	1 784 760	2 440 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 115	250 552
		2 209 254	2 729 598
<i>Kassa och bank</i>	9	227 610	217 509
Summa omsättningstillgångar		2 436 864	2 947 107
SUMMA TILLGÅNGAR		72 479 494	72 717 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		11 394 706	10 087 737
		<u>93 539 371</u>	<u>92 232 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 217 704	-20 741 921
Årets resultat		-147 245	-168 814
		<u>-22 364 949</u>	<u>-20 910 735</u>
Summa eget kapital		<u>71 174 422</u>	<u>71 321 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		431 210	497 545
Skatteskulder		5 266	2 068
Övriga kortfristiga skulder		64 073	114 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		804 523	781 422
		<u>1 305 072</u>	<u>1 395 560</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 479 494</u>	<u>72 717 227</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-181 893	-193 280
Avskrivningar		791 240	792 137
Erlagd ränta och ränteintäkter		34 708	24 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		644 055	623 323
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-143 959	-33 845
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		53 283	-261 736
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-66 336	315 173
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-24 401	-33 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		462 642	609 671
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-1 091 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 091 875	0
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-629 233	609 671
Likvida medel vid årets början		2 560 695	1 951 024
Likvida medel vid årets slut		1 931 462	2 560 695

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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, utträngs 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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
- 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%

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 367 381	2 214 514
Hyror	1 584 572	1 584 362
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 809	20 178
Övriga hyresintäkter	67 112	94 379
Påminnelser	3 300	1 860
Summa	4 047 174	3 915 293

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	86 403	153 490
Städning	98 722	103 436
Tillsyn, besiktning, kontroller	86 802	81 985
Trädgårdsskötsel	4 083	6 994
Snöröjning	15 545	29 831
Reparationer	393 637	262 185
El	238 647	245 335
Uppvärmning	1 018 333	955 568
Vatten	223 932	184 717
Sophämtning	221 750	165 350
Försäkringspremie	137 966	113 197
Fastighetsavgift bostäder	127 140	123 942
Fastighetsskatt lokaler	170 000	170 000
Övriga fastighetskostnader	21 878	18 098
Kabel-tv/Bredband/IT	95 483	100 897
Förvaltningsarvode ekonomi	106 002	103 039
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 348	3 147
Panter och överlåtelser	36 355	22 056
Förvaltningsarvode teknik	19 079	17 336
Teknisk förvaltning utöver avtal	0	8 544
Juridiska åtgärder	27 303	0
Övriga externa tjänster	15 892	29 421
	3 152 300	2 898 568
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	34 999
Tvättstuga	0	15 946
VA/Sanitet	12 855	0
Värme	29 440	0
Ventilation	0	76 617
Hissar		15 307
Tak	0	48 085
Mark	0	16 657
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 194 595	3 106 179

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon / Datakommunikation	31 326	74 588
Konsultarvode	5 790	0
Besiktnings- och utredningskostnader	4 293	3 428
Revisionarvode	19 872	18 645
Summa	61 281	96 661

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden:	138 450	147 700
Sociala kostnader	43 501	46 407
	181 951	194 107

Noter till Balansräkningen

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 789 718	36 697 844
-Ombyggnad	3 101 725	2 919 245
-Renovering lgh	0	182 480
-Byggnadsinv	45 668	45 668
-Mark	40 498 151	40 498 151
	81 435 262	80 343 388
-Vid årets början	-10 681 287	-9 912 850
-Årets avskrivning enligt plan	-767 544	-768 437
	-11 448 831	-10 681 287
Redovisat värde vid årets slut	69 986 431	69 662 101
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 200 000	108 200 000
Mark	208 800 000	208 800 000
	317 000 000	317 000 000
Bostäder	300 000 000	300 000 000
Lokaler	17 000 000	17 000 000
	317 000 000	317 000 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	292 725	292 725
	292 725	292 725
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-212 831	-189 131
-Årets avskrivning	-23 695	-23 700
	-236 526	-212 831
Redovisat värde vid årets slut	56 199	79 894

Not 8 Övriga Fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 990	97 440
Klientmedelskontot Fastighetsägarna	1 703 852	2 343 186
Momsfordran	7 918	0
	1 784 760	2 440 626

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB enkla spar	100 870	104 228
Sparkonto SEB	126 740	113 281
	227 610	217 509

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm / 2025

Ellinor Starbring

Johanna Lindros

Theodor Schempp

Filip Danielsson

Karin Meding

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Eva Tennerstam
Intern revisor