

BRF STORKEN 12

ÅRSREDOVISNING 2025



Årsredovisning för

Brf Storken 12

716421-8856

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende åt medlemmarna 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 / Sibyllegatan 52 A-B.
Storken 12 byggdes år 1893.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Av de 12 lokalerna är 5 förråd. 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 2025-05-18. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-10-22. 7 medlemmar deltog. På extrastämman avhandlades förslag på uppdaterad planritning för renoveringen av före detta bastun. Stämman beslutade att godkänna styrelsens nya förslag, innebärande att ta bort den andra toaletten och därmed göra den uthyrningsbara ytan större.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Meding Karin	Ordförande
Starbring Ellinor	Vice ordförande
Adling Tufvesson Erik	Kassör
Lindgren Ralph	Sekreterare

Lindros Johanna	Ledamot
Heidergren Joakim	Ledamot
Hernqvist Isabel	Suppleant
Håkansson Otilia	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Frez Juica Gonzalo (intern revisor) och Grinde Mattias (auktoriserad revisor).

Valberedningen har utgjorts av Filip Wikenstam (LGH 622) och Peter Hencz (LGH 111).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025-2026	planeras inför OVK
2024	Ny Hiss Sibyllegatan 50B
2023	Installation av nytt inpasseringssystem
2023	Stamspolning
2022-2025	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	Byte värmekabel
2026	Byte automatik värmekabel
2026	Kanalrensning och injustering av ventilationskanaler
2026	Fönsterrenovering Jungfrugatan
2026	Takmålning
2026	Sotning
2027	Stamspolning
2027	Byte termostatventiler och injustering värmesystem
2027	Byte belysning övriga utrymmen
2027	Byte belysning vind
2028	Byte kodlås
2028	Brandskyddskontroll

2040 Ev. stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 7 procent.

Från 2026-01-01 höjs avgiften med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 117 st. Under året har 7 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 112 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	NABO
Trappstädning	SMART

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inlett arbetet att konvertera bastun, som stått ur bruk under många år, till lokal för uthyrning. Bygget av vinförvaring med 10 boxar är även snart färdigt. Tvister med en hyresgäst med utestående hyra för lokal har avslutats och två tidigare medlemmar som bedrev olovlig andrahandsuthyrning har även frånträtt föreningen. Skatteverket har beviljat omprövning av mervärdesskatten för åren 2019 - 2025. De stora portarna i 50B och 52A har målats och taksäkerheten har stärkts.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 972	4 047	3 915	3 702
Resultat efter fin.poster (tkr)	468	-147	-169	-285
Soliditet (%)	98,1	98,2	98,1	98,5

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	523	489	457	457
Energikostnad kr/kvm	245	263	286	290
Sparande per kvm	248	122	172	139
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	52	58	55	52

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	11 394 706		-22 217 704	-147 245	71 174 422

Resultatdisposition enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			380 410		-380 410		
Balanseras i ny räkning					-147 245	147 245	
Upplåtelse av							
Årets resultat						468 473	468 474
Belopp vid årets utgång	52 752 124	29 392 541	11 775 116		-22 745 359	468 473	71 642 896

Totalt bundet eget kapital

93 919 781

Totalt fritt eget kapital

-22 276 885

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-22 745 359
Årets resultat	<u>468 474</u>
Totalt	-22 276 885

Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-133 620
Balanseras i ny räkning	<u>-22 643 265</u>
Summa	-22 276 885

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 971 624	4 047 174
Övriga rörelseintäkter		<u>921 838</u>	<u>0</u>
		4 893 462	4 047 174
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-3 368 045	-3 194 595
Övriga externa kostnader	4	-74 875	-61 281
Personalkostnader	5	-193 819	-181 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-802 231</u>	<u>-791 240</u>
Rörelseresultat		454 492	-181 893
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 316	34 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-335</u>	<u>-60</u>
Resultat efter finansiella poster		468 473	-147 245
Resultat före skatt		<u>468 473</u>	<u>-147 245</u>
Årets resultat		<u>468 473</u>	<u>-147 245</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 207 890	69 986 431
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	32 509	47 929
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	8 270
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		175 000	0
		69 415 399	70 042 630
Summa anläggningstillgångar		69 415 399	70 042 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 060	182 379
Övriga fordringar	8	3 132 509	1 784 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 547	242 115
		3 364 116	2 209 254
<i>Kassa och bank</i>	9	265 214	227 610
Summa omsättningstillgångar		3 629 330	2 436 864
SUMMA TILLGÅNGAR		73 044 729	72 479 494

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		11 775 116	11 394 706
		<u>93 919 781</u>	<u>93 539 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 745 359	-22 217 704
Årets resultat		468 473	-147 245
		<u>-22 276 886</u>	<u>-22 364 949</u>
Summa eget kapital		<u>71 642 895</u>	<u>71 174 422</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		279 276	431 210
Skatteskulder		20 598	5 266
Övriga kortfristiga skulder		69 804	64 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 032 156	804 523
		<u>1 401 834</u>	<u>1 305 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 044 729</u>	<u>72 479 494</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		454 492	-181 893
Avskrivningar		802 231	791 240
Erlagd ränta och ränteintäkter		13 981	34 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 270 704	644 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		179 319	-143 959
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-327 551	53 283
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-151 934	-66 336
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		256 614	-24 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 227 152	462 642
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		0	-1 091 875
Utökning av pågående arbete		-175 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-175 000	-1 091 875
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		1 052 152	-629 233
Likvida medel vid årets början		1 931 462	2 560 695
Likvida medel vid årets slut		2 983 614	1 931 462

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>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 533 308	2 367 381
Hyror	1 270 131	1 584 572
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 762	24 809
Övriga hyresintäkter	133 457	67 112
Påminnelser	2 966	3 300
Summa	3 971 624	4 047 174

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	91 760	86 403
Städning	136 359	98 722
Tillsyn, besiktning, kontroller	98 601	86 802
Trädgårdsskötsel	5 962	4 083
Snöröjning	11 040	15 545
Reparationer	200 451	393 637
El	215 371	238 647
Uppvärmning	974 379	1 018 333
Vatten	199 396	223 932
Sophämtning	231 636	221 750
Försäkringspremie	169 938	137 966
Självrisk	57 300	0
Fastighetsavgift bostäder	134 472	127 140
Fastighetsskatt lokaler	178 000	170 000
Övriga fastighetskostnader	72 045	21 878
Kabel-tv/Bredband/IT	103 180	95 483
Förvaltningsarvode ekonomi	105 816	106 002
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	68 436	7 348
Panter och överlåtelser	37 028	36 355
Förvaltningsarvode teknik	20 197	19 079
Teknisk förvaltning utöver avtal	11 559	0
Juridiska åtgärder	96 555	27 303
Övriga externa tjänster	14 944	15 892
	3 234 425	3 152 300
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	17 493	0
VA/Sanitet	0	12 855
Värme	0	29 440
Tak	116 127	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 368 045	3 194 595

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto / Telefon / Datakommunikation	32 660	31 326
Konsultarvode	17 600	5 790
Besiktnings- och utredningskostnader	4 375	4 293
Revisionarvode	20 240	19 872
Summa	74 875	61 281

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden:	152 400	138 450
Sociala kostnader	41 419	43 501
	193 819	181 951

Noter till Balansräkningen

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 789 718	37 789 718
-Ombyggnad	3 101 725	3 101 725
-Byggnadsinv	45 668	45 668
-Mark	40 498 151	40 498 151
	81 435 262	81 435 262
 -Vid årets början	-11 448 832	-10 681 287
-Årets avskrivning enligt plan	-778 540	-767 544
	-12 227 372	-11 448 831
 Redovisat värde vid årets slut	69 207 890	69 986 431
 Taxeringsvärde		
Byggnader	127 600 000	108 200 000
Mark	182 200 000	208 800 000
	309 800 000	317 000 000
 Bostäder	292 000 000	300 000 000
Lokaler	17 800 000	17 000 000
	309 800 000	317 000 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	292 725	292 725
	292 725	292 725
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-236 526	-212 831
-Årets avskrivning	-23 690	-23 695
	-260 216	-236 526
 Redovisat värde vid årets slut	32 509	56 199

Not 8 Övriga Fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	313 852	72 990
Klientmedelskontot Fastighetsägarna	2 718 400	1 703 852
Momsfordran	100 257	7 918
	3 132 509	1 784 760

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SEB enkla spar	98 124	100 870
Sparkonto SEB	167 090	126 740
	<u>265 214</u>	<u>227 610</u>

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-29 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Ellinor Starbring

Johanna Lindros

Erik Adling

Joakim Heidergren

Karin Meding

Ralph Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats och undertecknats den dag som framgår av respektive revisors elektroniska underskrift.

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Frez Juica Gonzalo
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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.