

Årsredovisning för  
**Brf Storken 12**  
716421-8856

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

## Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storcken 12 (716421-8856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

### 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 Sibyllégatan 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
11	Lokaler	681 (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 2019-05-09. På stämman deltog 18 medlemmar.  
Styrelsen har sedan stämman utgjorts av:

Thomas Ögren	Ordförande
Fredrik Nikolajeff	Vice Ordförande
Sofia Folstad t o m 2020-03-31	Kassör
Therése Winbladh	Sekreterare
Mikael Claesson	Ledamot
Joakim Olofsson	Ledamot
Robert Lindros	Ledamot
Henrik Andersson	Suppleant
Sara Malmström t o m 2020-03-31	Suppleant

Under 2019 har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

Vid årsstämman valdes följande revisorer:

Auktoriserad revisor	Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB
Auktoriserad revisorssuppleant	Hellström & Hjelm Revision AB
Föreningsrevisor	Vakant
Föreningsrevisor suppleant	Sebastian Fichtel (Medlem t o m 2020-03-31)

Valberedningen har utgjorts av Daniel Sparr (sammankallande) och Daniel Johansson.

### Viktiga händelser under och efter räkenskapsårets

#### Trädgårdsgrupp

Anna Ögren (sammankallande) och Maria Panayloff fortsätter att se till att vi får lite blommor till gården. Flera har anmält sitt intresse till gruppen vilket är kul.

#### Redovisning K2-K3

Som nämndes förra året så har styrelsen valt att gå över till K3.

#### Underhållsplan

Styrelsen har under året gått igenom och reviderat underhållsplanen i samråd med vår tekniske förvaltare (Borg & Merio) samt även tagit hjälp av Vicki Wenander (bebyggelseantikvarie).

#### Säkerhetsdörrar

Styrelsen förhandlade fram priser på säkerhetsdörrar av Dörrfabriken som installerades tidigare i år. Detta bekostades av medlemmarna själva.

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 99. Vid årets slut var antalet medlemmar 106.

**Årets resultat**

Årets resultat uppgår till -501 294 kr. En del av det negativa resultatet beror på minskade lokalintäkter. Årets avskrivning enligt plan uppgår till 507 059 kr.

**Yttre fond**

Styrelsen beslutar att från fonden för yttre underhåll omföra 2 073 322 tkr med stöd av 36 § i föreningens stadgar.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

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	Trappuppgångarna
2001	Målning av fönster



**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 084	3 086	3 734	4 440
Resultat efter fin. poster (tkr)	-501	-1 048	-1 977	646
Soliditet (%)	98,5	98,2	98,2	80,1

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 752 124	29 392 541	7 223 000	-14 599 193	-1 047 629	73 720 843
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 114 000	-1 114 000		
Balanseras i ny räkning				-1 047 629	1 047 629	
Årets resultat					-501 284	-501 284
Belopp vid årets utgång	<u>52 752 124</u>	<u>29 392 541</u>	<u>8 337 000</u>	<u>-16 760 822</u>	<u>-501 284</u>	<u>73 219 559</u>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-16 760 822
Årets resultat	-501 284
<b>Totalt</b>	<b>-17 262 106</b>
Avsättning till yttre fond	1 114 000
Uttag ur yttre fond	-2 073 322
Balanseras i ny räkning	-16 302 784
<b>Summa</b>	<b>-17 262 106</b>

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

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 083 777	3 086 262
Övriga rörelseintäkter		180	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 083 957</b>	<b>3 086 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 681 058	-3 502 666
Övriga externa kostnader	5	-203 882	-101 958
Personalkostnader och arvoden	4	-169 499	-148 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 983	-381 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 586 422</b>	<b>-4 134 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-502 465</b>	<b>-1 048 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 581	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400	-17
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 181</b>	<b>611</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-501 284</b>	<b>-1 047 629</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-501 284</b>	<b>-1 047 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-501 284</b>	<b>-1 047 629</b>

*M*

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 189 928	69 856 059
Inventarier, maskiner och installationer	7	136 658	53 221
Pågående nyanläggningar		69 500	41 375
Summa materiella anläggningstillgångar		71 396 086	69 950 655
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		71 396 086	69 950 655
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 951	76 803
Övriga fordringar	8	2 553 367	4 668 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 314	180 995
Summa kortfristiga fordringar		2 744 632	4 926 346
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		189 443	162 663
Summa kassa och bank		189 443	162 663
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 934 075	5 089 009
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		74 330 161	75 039 664

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 144 665	82 144 665
Fond för yttre underhåll		8 337 000	7 223 000
Summa bundet eget kapital		90 481 665	89 367 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 760 822	-14 599 193
Årets resultat		-501 284	-1 047 629
Summa fritt eget kapital		-17 262 106	-15 646 822
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 219 559</b>	<b>73 720 843</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		516 554	598 738
Skatteskulder		38 115	22 282
Övriga skulder		115 044	115 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		440 889	582 671
Summa kortfristiga skulder		1 110 602	1 318 821
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 330 161</b>	<b>75 039 664</b>

M

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K3)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år. Årsredovisningen är upprättas i SEK.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes) Visar fördelning av komponentavskrivning som gjorts under 2019.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Stomme	1,00	1%
Stammar	2,67	-
El	4,00	-
Tak	2,50	-
Ventilation	16,00	-
Fasad inkl.balkong	2,67	-
Dörrautomatik	10,00	-
Renovering Tak	2,50	-
Renovering lägenhet	6,66	-
Hissar	2,00	-
Bredbandsinstallation	10,00	10,00
Maskiner	10,00	10,00

#### 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.

#### 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 resultaträkning Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 845 429	1 834 114
Hyror	1 144 187	1 163 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 136	17 928
Övriga hyresintäkter (gästlägenheten)	64 025	70 482
	<u>3 083 777</u>	<u>3 086 262</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	137 563	122 867
Städning	190 166	198 220
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 219	29 228
Trädgårdsskötsel	31 981	28 175
Snöröjning	35 680	54 698
Sotning	27 826	-
Reparationer	127 103	273 655
El	164 975	174 277
Uppvärmning	862 506	969 916
Vatten	120 543	117 753
Sophämtning	96 587	92 846
Försäkringspremie	92 473	89 654
Fastighetsavgift bostäder	107 406	102 949
Fastighetsskatt lokaler	178 000	144 000
Övriga fastighetskostnader (ers.förtid.lösen av kontrakt)	49 201	17 639
Kabel-tv/Bredband/IT	87 378	138 106
Förvaltningsarvode ekonomi	135 005	130 138
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 923	-
Panter och överlåtelser	19 605	18 428
Förvaltningsarvode teknik	131 600	115 818
Juridiska åtgärder	29 149	42 588
Övriga externa tjänster	14 865	18 960
	<u>2 661 754</u>	<u>2 879 915</u>
<b>Underhåll</b>		
Värme	16 803	444 761
El	2 501	-
Byggnad	-	177 990
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>2 681 058</u>	<u>3 502 666</u>

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode (2 inkomstbasbelopp)	128 975	113 142
Sociala kostnader	40 524	35 664
	<u>169 499</u>	<u>148 806</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 409	5 284
Konsultarvode	170 849	55 000
Besiktnings- och utredningskostnader	4 200	13 433
Revisionarvode (inkomstbasbelopp)	24 424	28 241
Summa	<u>203 882</u>	<u>101 958</u>

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	36 697 844	36 697 844
- Ombyggnad	1 612 780	-
- Renovering lgh	182 480	-
- Byggnadsinv	45 668	
-Mark	40 498 151	40 498 151
	<u>79 036 923</u>	<u>77 195 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 339 936	-6 972 952
-Årets avskrivning enligt plan	-507 059	-366 984
	<u>-7 846 995</u>	<u>-7 339 936</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>71 189 928</b></u>	<u><b>69 856 059</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	83 000 000	69 000 000
Mark	139 800 000	99 400 000
	<u>222 800 000</u>	<u>168 400 000</u>
Bostäder	205 000 000	154 000 000
Lokaler	17 800 000	14 400 000
	<u>222 800 000</u>	<u>168 400 000</u>

M

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	142 989	142 989
-Nyanskaffningar	108 361	-
	<u>251 350</u>	<u>142 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 768	-75 680
-Årets avskrivning enligt plan	-24 924	-14 088
	<u>-114 692</u>	<u>-89 768</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>136 658</b></u>	<u><b>53 221</b></u>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	285	7 932
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	2 091 082	4 660 616
Fordran på leverantör	462 000	-
	<u><b>2 553 367</b></u>	<u><b>4 668 548</b></u>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, Enkla Spar FTG	110 004	114 677
Sparkonto	79 439	47 986
<b>Summa</b>	<u><b>189 443</b></u>	<u><b>162 663</b></u>

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>

M

### Not 11 Eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Stockholm 2020-03-30



Thomas Ögren



Fredrik Nikolajeff



Mikael Claesson



Robert Lindros



Therése Windahl



Joakim Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-07



Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor