

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storken

776400-0324

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1944 och nuvarande stadgar registrerades 2024. Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

Årets resultat är sämre än fg år, pga högre drift- och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar på totalt 48 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 50 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Storken 1, i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bohultsgatan 4 A-B i Karlskoga.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 rok á 69 m ²	4 rok á 88 m ²	Summa
6	6	12

Varje lägenhet har tillgång till ett källar- och ett vindsförråd samt en parkeringsplats med el. Lägenhetsel ingår i årsavgiften.

Dessutom tillkommer:

Ett gästrum i källaren som lånas ut till besökande till lägenhetsinnehavare vid behov. Cykelrum finns med plats för alla bostadsrättsinnehavares cyklar. Dessutom finns en tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt ett torkrum och ett mangelrum. Vidare finns en vedeldad bastu med relaxrum, ett hobbyrum i gamla pannrummet och ett verktygsrum. I mangelrummet finns en elmangel, ett steamstrykjärn, ett gåband och en träningscykel, som är privata men får användas av alla.

Total tomtarea:	1 779 m ²
Total bostadsarea:	942 m ²

Årets taxeringsvärde	7 036 000 kr
Fg års taxeringsvärde	7 036 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har idag ingen underhållsplan, utan beslutar löpande vilket underhåll som ska utföras.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll:

Beskrivning	År	Kostnad	Kommentar
Underhåll			Stamrenovering
Underhåll			Värmeväxlare
Underhåll			Termostater alla lgh
Underhåll			Uppgradering el i källare och på vind
Underhåll			Markplanering
Underhåll	1997	375 tkr	Takbyte
Underhåll	2008	116 tkr	Säkerhetsdörrar
Underhåll	2022	60 tkr	Tätning av södra gaveln
Underhåll	2024	10 tkr	Ombyggnation vattenmätare

Årets utförda underhåll.

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Energideklaration: I december 2020 utförde Värmlandskonsult AB energideklarationen av fastigheten, som måste utföras vart 10:e år enligt krav från Boverket.

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Jeanette Gustavsson	Ordförande	2026
Morgan Sjölander	Kassör	2026
Morgan Sjölander	Sekreterare	2027
Åke Bergström	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Åsa Jacobsson	Styrelsesuppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat tom ordinarie stämma
Ulrica Fixell	FIXA AB Redovisning 2026
Fredrik Lindström	Föreningsrevisor 2026
Leif Alm	Revisorssuppleant 2026

Valberedning	Mandat tom ordinarie stämma
Eva Alm	2026

Fullmaktstagare är Morgan Sjölander och Jeanette Gustavsson, som var för sig disponerar Brf Storkens konto och kan utföra betalningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift höjdes med 0 % 1 januari 2025.
Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2026.
Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m².

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st överlåtelse).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 12 bostadsrätter placerade (föregående år 12 st).

Föreningen hade årsmöte 2025-05-21 och under året har ett styrelsemöte hållits.

- Ek för Mohass klipper gräset för 1 875 kr/månad. Snöskottningen tar vi hjälp av Håkan Johansson från Karlskoga Bostäder och vi hjälper själva till och ser till att det blir sandat.
- Skräp kördes regelbundet till Mosserud under året.
- Buskhaga Städ städar trapporna två gånger i månaden samt putsar fönstren i trapphusen.
- Föreningen har en speciell trädgårdsavfallstunna som kommunen tömmer varannan vecka under sommarhalvåret.
- Morgan vänder på de två brandsläckarna i källaren varje månad.
- Tele2 levererar föreningens TV-kanaler sedan juli 2022.
- Bastun har som vanligt använts flitigt av gubbarna.

Flerårsöversikt i (tkr)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	541	539	517	462	462
Resultat efter finansiella poster	3	4	22	-55	19
Soliditet (%)	37	36	36	34	34
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	574	549	527	504	504
Sparande kr/m ²	54	53			
Skuldsättning kr/m ² bostadsrättsyta	1 086	1 088			
Räntekänslighet %	1,9	2			
Energikostnad kr/m ²	349	319			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

<u>Eget kapital</u>	<u>Fritt</u>	<u>Fritt</u>
	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	629 719	4 090
Resultatdisp enl föreningsstämman;	4 090	-4 090
Reservering underhållsfond		
Ianspråktagande av underhållsfond		
Avskrivning av uppskriven tillg.		
Årets resultat		2 882
Belopp vid årets utgång	633 808	2 882

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	633 808
Årets resultat	2 882
Årets fondavsättning	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	636 690

Styrelsen föreslår följande disposition
till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	636 690
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	541 049	538 728
Övriga rörelseintäkter		0	10
Summa rörelseintäkter		541 049	538 738
<i>I årsavgifterna ingår värme, el och vatten.</i>			
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-24 535	-18 800
Taxebundna kostnader	4	-341 637	-326 713
Övriga fastighetskostnader/externa kostnader	5	-82 979	-80 851
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-47 898	-47 898
Summa rörelsekostnader		-497 049	-474 262
Rörelseresultat		44 000	64 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		257	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 375	-60 835
Summa finansiella poster		-41 118	-60 386
Resultat efter finansiella poster		2 882	4 090
Resultat före skatt		2 882	4 090
Årets resultat		2 882	4 090

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 515 700	1 527 700
Inventarier, verktyg och installationer	7	52 716	76 792
Summa materiella anläggningstillgångar		1 568 416	1 604 492
Summa anläggningstillgångar		1 568 416	1 604 492
Omsättningstillgångar			
Medlemsfordringar		0	0
Övriga fordringar		27 840	20 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		27 840	20 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 729	112 289
Summa kassa och bank		105 729	112 289
Summa omsättningstillgångar		124 881	133 041
SUMMA TILLGÅNGAR		1 701 985	1 745 866

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2025-12-31	2024-12-31
Eget Kapital			
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		633 808	629 719
Årets resultat		2 2882	4 090
Summa fritt eget kapital		636 690	633 808
 Summa eget kapital		 636 690	 633 808
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 022 724	1 067 164
 Summa långfristiga skulder		 1 022 724	 1 067 164
 Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	42 571	44 894
 Summa kortfristiga skulder		 42 571	 44 894
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 1 701 985	 1 745 866

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Likvida medel vid årets början	112 289	105 220
Resultat efter finansiella poster	2 882	4 090
Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	47 898	47 898
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivning	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten	50 780	51 988
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 502	-29
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	0	0
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	52 282	51 959
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	52 282	51 959
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital		
Ökning (-), minskning (+) långfristiga fordringar	-1 282	-449
Ökning (+), minskning (-) långfristiga skulder	-44 440	-44 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 722	-44 889
Årets kassaflöde	-6 560	7 070
Likvida medel vid årets slut	105 729	112 289

NOTER

Not 1. Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningsprocent tillämpas:	%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta

Årsavgifterna divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr/m²

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande: årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning kr/m² bostadsrättsyta

De räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet %

Dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad kr/m²

Dividera bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2. Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift, bostäder	541 049	538 728
Summa	541 049	538 728

Not 3. Fastighetsskötsel

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Snöröjning	0	0
Gräsklippning	10 500	8 500
P-jord, gödsel och gräsfrö	0	0
Rep fastighet	3 460	0
Ombyggnad av vattenmätare	0	10 300
Sotning rengöring imkanaler	10 575	0
Summa	24 535	18 800

Not 4. Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elavgifter	75 703	75 942
Fjärrvärme	201 051	191 624
Vatten	52 096	45 483
Avfallshantering	12 787	13 664
Summa	341 637	326 713

Not 5. Övriga fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Försäkringspremier	19 569	18 999
Kabel-TV-avgift	23 188	23 072
Trappstädning + fönsterputs	10 660	10 445
Fastighetsskatt	20 688	19 068
Övriga externa kostnader	4 874	5 267
Serviceavtal	0	0
Ersättning revisor	4 000	4 000
Summa	82 979	80 851

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	1 707 700	1 707 700
Utgående anskaffningsvärden	1 707 700	1 707 700
Ingående avskrivningar	-180 000	-168 000
Förändring av avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående avskrivningar	-192 000	-180 000
Restvärde vid årets slut	1 515 700	1 527 700
Taxeringsvärden		
Bostäder	7 036 000	7 036 000
Lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 036 000	7 036 000
varav byggnader	5 200 000	5 200 000
varav mark	1 836 000	1 836 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	493 060	493 060
Årets anskaffning	10 159	0
Utgående anskaffningsvärden	503 219	493 060
Ingående avskrivningar	-416 268	-380 370
Förändring av avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-34 235	-35 898
Utgående avskrivningar	-450 503	-416 268
Redovisat värde	52 716	76 792

Not 8. Övriga skulder kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp som förfaller till betalning senare än fem år	1 067 164	1 111 604
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 440	-44 440
Långfristig skuld vid årets slut	1 022 724	1 067 164

Långgivare	Ränta	Villkorsändring	Ing skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort	Utg. Skuld
SHB	3,30 %	Rörligt	385 844		15 752	370 092
SHB	3,30 %	Rörligt	681 320		28 688	652 632
Summa			1 067 164		44 440	1 022 724

Lån som förfaller inom 12 månader klassificeras som långfristiga, då styrelsen har för avsikt att förnya lånen vartefter de förfaller.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	42 571	44 984
Preliminärskatt	0	0
Övr upplupna kostnader och förutbet intäkter	0	0
Summa	42 571	44 894

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 878 500	1 878 500

Not 11. Eventualförpliktelser

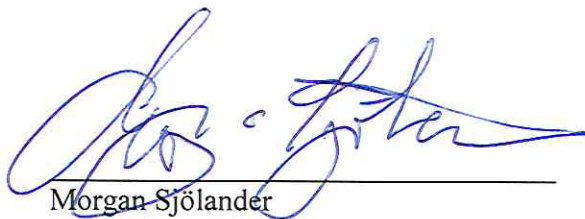
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Underskrifter

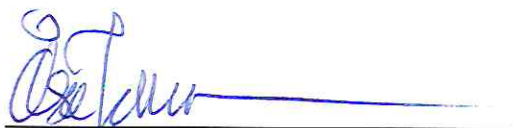
Karlskoga 2026-06-15



Jeanette Gustavsson
Ordförande



Morgan Sjölander
Kassör/sekreterare



Åsa Jacobsson
Tjänstgörande styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-06-15



Ulrica Fixell
FIXA AB Redovisning



Fredrik Lindström
Föreningsrevisor



Leif Alm
Revisorssuppleant



REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Storken, org nr 776400-0324, för räkenskapsåret 20250101 - 20251231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi förutom räkenskaperna även granskat protokoll från styrelsemöten.

Efter genomförd granskning anser vi att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Påpekande inför 2026:

- Underhållsplan behöver upprättas för en 10 årsperiod.
- K3 – komponentavskrivning, måste upprättas från räkenskapsår 2026

Karlskoga 2026-06-15

Ulrica Fixell
Srf Auktoriserad Redovisningskonsult
FIXA AB Redovisning

Fredrik Lindström & Leif Alm
Förtroendevalda revisorer