

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Storken i Flen**

718500-0333

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Storcken i Flen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen fastighet innehas med äganderätt, ingen del i samfällighet förekommer.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som uppdateras av styrelsen årligen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB. Trappstädning har utförts av anställd medlem och fastighetsskötseln av medlemmarna själva. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

#### *Styrelse*

Ordförande	Jim Airikainen
Sekreterare	Knut Blomstrand
Ledamot	Stefan Johansson
Suppleant	Kirsti Alaiso
Revisor	LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker, Jens Forneng

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter - två i förening.

Under året har styrelsen hållit fem stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls 2023-04-25.

Föreningen har sitt säte i Flen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Målning av golv samt ny golvbrunn och nya avloppsrör lagda i tvättstugan
- Höjning av avgiften har skett med 2 % 2023-01-01 och med 2,5 % 2023-04-01

## Medlemsinformation

Vid årets utgång var medlemsantalet 18 stycken fördelade på 18 stycken lägenheter. Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Flen Storcken 11
Adress:	Hagagatan 1 A, 1 B och 3 i Flen
Byggår:	1959
Taxeringsvärde:	7 332 000 kr varav byggnadsvärde 5 147 000 kr
Lägenhetsfördelning:	18 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta:	986 kvm
Fastighetens areal:	1 832 kvm

## Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	5 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	2 st
4 rum och kök	2 st

## P-anläggning

Garage	4 st
P-platser med el	15 st

## Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Grunden och garagedörrar målade	2004	
Stambyte till lägenheterna 14 och 17	2004	
Byte av värmepump	2004	250 000 kr
Digital-TV inkopplad	2006	8 750 kr
Målning utsida av takfot, fönster och balkongdörrar	2006	138 375 kr
Avloppsrenovering, infordring av stammar	2006	393 750 kr
Avfuktare och värmefläkt i torkrum	2007	22 250 kr
Byte av varm och kallvattenledningar	2007	343 750 kr
Ventilationsrengöring	2007	36 250 kr
Lagning av balkonger	2008	21 900 kr
Felsökning och reparation av bergvärmepump	2008	51 875 kr
Energideklaration	2008	18 750 kr
Målning i källaren	2009	43 250 kr
6 stycken nya p-platser med el-stolpar	2010	77 000 kr
Radonmätning	2010	
Tvättmaskin	2011	
Radonsug källare samt radonmätning	2012	82 000 kr
Byte av torktumlare	2012	20 000 kr
Nya balkonger	2012	1 070 000 kr
Ny tillskottsspanna samt medarbeten	2012	130 000 kr
Radonmätning	2013	
Målning av källargolv, golv i torkrum, nederkant av fasad samt stenmuren vid garagen	2013	
OVK-besiktning	2013	
Stopp i avloppsystem + stambyte	2014	285 000 kr
Nya expansionskärl i källaren	2015	
Kodlås installerat på entrédörrarna	2015	
Målning av trapphus och fönster utvändigt	2015	98 100 kr
Reparation av värmeanläggning	2016	
Gårdsgrus och anläggning av två nya parkeringar	2016	13 000 kr
Kodlås	2016	20 000 kr
Fiber	2016	56 250 kr
Installation brandsystem	2018	12 344 kr
Montering skyltar från Ditt Brandskydd	2018	8 313 kr
Byte av radiatorventiler	2018	17 250 kr
Anslutning fjärrvärme	2019	86 250 kr
Takbehandling	2019	60 975 kr
Tvättmaskin	2020	25 000 kr
OVK-besiktning	2020	13 000 kr
Uppgradering av elcentral	2020	13 000 kr
Installation av solcellsanläggning	2020	253 000 kr
Mangel	2020	3 500 kr
Byte av 2 st entrétak	2021	3 860 kr
Gårdsgrus	2021	18 750 kr
Rensning hängrännor	2021	19 000 kr
Byte av låssystem hela fastigheten, byte av källardörrar, byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt		

postlådor till trapphusen	2021	371 000 kr
Målning av fönster,karmar och blec	2022	112 500 kr
Byte av torktumlare i allmän tvättstuga	2022	24 731 kr
Målning av golv mm i tvättstugan	2022	7 603 kr

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	725	697	691	672
Resultat efter finansiella poster	90	21	-252	-3
Soliditet (%)	-15,3	-18,7	-19,6	-9,9
Räntekänslighet	4			
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	678	652	650	633
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 844	2 965	3 033	2 903
Sparande per kvm (kr/kvm)	135			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	289	251	222	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0			

Från den 1 januari 2023, blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal såsom skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten. Det ska också ingå en kassaflödesanalys i bostadsrättsförenings årsredovisning.

Vid förlust ska föreningen även beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	110 500	89 950	-721 448	21 052	<b>-499 946</b>
Avsättning fond yttre underhåll		15 441	-15 441		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			21 052	-21 052	<b>0</b>
Årets resultat				90 198	<b>90 198</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110 500</b>	<b>105 391</b>	<b>-715 837</b>	<b>90 198</b>	<b>-409 748</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-715 836
årets vinst	90 198
	<b>-625 638</b>

behandlas så att

reservering till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärde (byggnad)	15 441
i ny räkning överföres	-641 079
	<b>-625 638</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	725 443	696 612
Övriga rörelseintäkter		16 379	113
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>741 822</b>	<b>696 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-479 440	-539 694
Personalkostnader	4, 5	-38 293	-35 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 698	-42 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-560 431</b>	<b>-618 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>181 391</b>	<b>78 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 286	-57 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 193</b>	<b>-57 396</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 198</b>	<b>21 052</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>90 198</b>	<b>21 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>90 198</b>	<b>21 052</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	2 096 644	2 135 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	36 555	40 623
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 133 199</b>	<b>2 175 897</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 133 199</b>	<b>2 175 897</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		149 731	128 377
Övriga fordringar		0	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 533	9 230
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 264</b>	<b>137 626</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank		394 351	342 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>394 351</b>	<b>342 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>550 615</b>	<b>479 672</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 683 814</b>	<b>2 655 569</b>
-------------------------	--	------------------	------------------



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Fond för yttre underhåll		105 391	89 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>215 891</b>	<b>200 450</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-715 836	-721 448
Årets resultat		90 198	21 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-625 638</b>	<b>-700 396</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-409 747</b>	<b>-499 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	431 988	2 174 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>431 988</b>	<b>2 174 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 372 112	749 612
Leverantörsskulder		75 981	37 659
Skatteskulder		11 611	4 880
Övriga skulder		151	302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	201 718	188 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 661 573</b>	<b>981 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 683 814</b>	<b>2 655 569</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		90 198	21 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		42 698	42 699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>132 896</b>	<b>63 751</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-21 354	-5 013
Förändring av kortfristiga fordringar		9 447	418
Förändring av leverantörsskulder		38 322	28 982
Förändring av kortfristiga skulder		12 831	10 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>172 142</b>	<b>98 515</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-119 836	-67 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-119 836</b>	<b>-67 336</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>52 306</b>	<b>31 179</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		342 046	310 866
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>394 352</b>	<b>342 045</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	20 år
Maskiner/tekniska anläggningar och installationer	20 år
Inventarier och verktyg	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	668 488	643 234
Garagehyror	14 400	13 200
Bilplatshyror med el	22 800	20 847
TV-avgifter	19 224	19 222
Öresutjämning	-10	19
Kravavgifter	540	88
	<b>725 442</b>	<b>696 610</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten/avlopp och renhållning

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	21 659	23 812
Värme	164 958	142 916
Vatten och avlopp	99 018	81 066
Renhållning, sophantering	21 481	11 330
Reparation och underhåll	18 203	120 813
Övriga driftskostnader	0	1 003
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	23 417	22 876
Fastighetsförsäkringar	25 704	24 242
Gemensam TV-anläggning	21 668	21 743
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	8 824	33 894
Övriga föreningskostnader	11 883	1 282
Administrationskostnader	47 234	40 196
Extern revisionskostnader	12 500	11 625
Bankkostnader	2 891	2 895
	<b>479 440</b>	<b>539 693</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Övriga anställda	4 500	4 500
Övriga ersättningar	4 750	1 564
Sociala kostnader	6 543	7 320
	<b>38 293</b>	<b>35 884</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 017 482	3 017 482
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 017 482</b>	<b>3 017 482</b>
Ingående avskrivningar	-882 208	-843 577
Årets avskrivningar	-41 170	-38 631
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-923 378</b>	<b>-882 208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 094 104</b>	<b>2 135 274</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 147 000	5 147 000
Taxeringsvärden mark	2 185 000	2 185 000
	<b>7 332 000</b>	<b>7 332 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 250	81 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 250</b>	<b>81 250</b>
Ingående avskrivningar	-40 627	-36 559
Årets avskrivningar	-4 068	-4 068
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 695</b>	<b>-40 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 555</b>	<b>40 623</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 538	98 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 538</b>	<b>98 538</b>
Ingående avskrivningar	-98 538	-98 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 538</b>	<b>-98 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 361094	4,61	2024-12-30	629 776	629 776
Stadshypotek 355906	4,40	2024-12-01	1 625 000	1 625 000
Stadshypotek 342713	1,98	2025-03-30	250 000	250 000
Stadshypotek 336513	2,15	2023-12-30		62 500
Stadshypotek 343106	1,75	2025-03-30	199 325	216 660
Stadshypotek 348196	1,49	2024-06-01	100 000	140 000
			<b>2 804 101</b>	<b>2 923 936</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 372 112	749 612

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 539	7 960
Förutbetalda intäkter	195 180	180 777
Övriga upplupna kostnader		0
	<b>201 719</b>	<b>188 737</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 063 300	3 063 300
	<b>3 063 300</b>	<b>3 063 300</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Takrengöring enligt underhållsschema
- Målning och lagning av vit fasad på fastigheten
- Föreningen byter ekonomisk förvaltare till Isengaard Ekonomi AB från 2024-01-01
- Från 1 januari har föreningen höjt avgifterna med 8 % för att anpassa intäkterna efter ökade kostnader.

Flen

Jim Airikainen  
Ordförande

Stefan Johansson

Knut Blomstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.04.2024 14:09

SENT BY OWNER:  
Annelie Grihp · 08.04.2024 10:06

DOCUMENT ID:  
rk-T5HX-gA

ENVELOPE ID:  
SJxp5rX-xC-rk-T5HX-gA

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Storken 2023.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Knut Blomstrand knutblomstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:14 08.04.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/09) IP: 90.224.157.111
2. STEFAN JOHANSSON sjs.62@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:33 08.04.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/06) IP: 94.234.113.17
3. JIM AIRIKAINEN jimairikainen@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:52 08.04.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/21) IP: 217.210.75.120
4. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	10.04.2024 14:09 10.04.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed