

Årsredovisning

718500-0333

Styrelsen för Brf Storken i Flen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens 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 Isengaard ekonomi AB. Trappstädningen 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 Nolér AB, 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 2024-05-16.

Företaget har sitt säte i Flen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen höjde avgifterna med 8% from 2024-01-01.
- Periodisk takrengöring genomförd. Vart 4e år.
- Inköp av dator med mjukvara samt skrivare till sekreteraren.
- Utredning och kontroll av isolering på vinden genomfördes.
Beslut togs att inte tilläggsisolera vinden då isoleringen är godtagbar.
- Installation av 2 st laddstationer för elbilar var planerad med pågrund av tidsbrist slutfördes installationen i januari 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten 2025

- Föreningen höjde avgifterna med 2,5% from 2025-01-01.
- Installation av laddstationer för elbilar.
- Sanering av pannrum från asbest.
- Demontering av oljepanna, oljetank samt gamla värmerör.
- Målning av väggar och golv i pannrum
- Klargörande om nuvarande cykelrum kan göras om till framtida sorteringsrum för återvinning.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var medelantalet 18, fördelade på 18 st lägenheter.
Styrelsen har beviljat 2 st lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Lgh 1001 Hagagatan 1A.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Flen Storken 11
Adress:	Hagagatan 1A, 1B 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

Åtgärd	År	Kostnad
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 tillskottspanna samt medarbeten	2012	130 000 kr
Radonmätning	2013	
Målning av källargång, golv i torkrum, nederkant av fasad samt stenmuren vid garagen	2013	
OVK-besiktning	2013	
Stopp i avloppssystem + 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
Rensning av hängrännor	2021	19 000 kr
Byte låssystem hela fastigheten, byte av källardörr, byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt postlådor till trapphusen	2021	371 000 kr
Målning av fönster, karmar och bleck	2022	112 500 kr
Byte av torktumlare i allmän tvättstuga	2022	24 731 kr
Målning av golv mm i tvättstuga	2023	7 603 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	785	725	697	691
Resultat efter finansiella poster	75	90	21	-252
Soliditet %	-12	-15	-19	-20
Räntekänslighet %	3	4		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	762	678	652	650
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2786	2 844	2 965	3 033
Sparande (kr) per kvadratmeter	152	135		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	347	289	251	222
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	90		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	110 500	105 391	-715 836	90 198	-409 747
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			90 198	-90 198	0
Avsättning fond yttre underhåll		15 441	-15 441		0
Årets resultat				75 476	75 476
Belopp vid årets utgång	110 500	120 832	-641 080	75 476	-334 271

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-641 080
Årets resultat	75 476
Summa	-565 604

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll,	
0,3% av taxeringsvärde	15 441
Balanseras i ny räkning	-581 045
Summa	-565 604

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	785 443	725 442
Övriga rörelseintäkter		0	16 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		785 443	741 821
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-525 904	-479 439
Personalkostnader	4, 5	-36 670	-38 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 354	-42 698
Summa rörelsekostnader		-604 928	-560 430
Rörelseresultat		180 515	181 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 076	-91 286
Summa finansiella poster		-105 039	-91 193
Resultat efter finansiella poster		75 476	90 198
Resultat före skatt		75 476	90 198
Årets resultat		75 476	90 198

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 058 353	2 096 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	32 492	36 555
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 090 845	2 133 199
Summa anläggningstillgångar		2 090 845	2 133 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142 946	149 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 401	6 533
Summa kortfristiga fordringar		150 347	156 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		451 230	394 351
Summa kassa och bank		451 230	394 351
Summa omsättningstillgångar		601 577	550 615
SUMMA TILLGÅNGAR		2 692 422	2 683 814

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 500	110 500
Fond för yttre underhåll	120 832	105 391
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>231 332</i>	<i>215 891</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-641 080	-715 836
Årets resultat	75 476	90 198
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-565 604</i>	<i>-625 638</i>
Summa eget kapital	-334 272	-409 747
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 2 689 428	431 988
Summa långfristiga skulder	2 689 428	431 988
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 57 336	2 372 112
Leverantörsskulder	43 511	75 981
Skatteskulder	44	11 611
Övriga skulder	1 351	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 235 024	201 718
Summa kortfristiga skulder	337 266	2 661 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 692 422	2 683 814

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Röresleresultat	180 515	181 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	65 377	42 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 892	224 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-616	-11 907
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-26 023	51 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 253	263 335
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-57 336	-119 836
Erhållen ränta	37	93
Erlagd ränta	-105 075	-91 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 374	-211 029
Årets kassaflöde	56 879	52 306
Likvida medel vid årets början	394 351	342 046
Likvida medel vid årets slut	451 230	394 352

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2024	2023
Månadsavgifter	732 096	668 488
Garagehyror	14 400	14 400
Bilplatser med el	19 722	22 800
TV-avgifter	19 224	19 224
Öresutjämning	1	-10
Kravavgifter	0	540
Summa	785 443	725 442

I föreningens årsavgifter ingår TV, värme, vatten/avlopp och renhållning.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
El	30 085	21 659
Värme	224 458	164 958
Vatten och avlopp	87 908	99 018
Renhållning, sophantering	24 507	21 481
Reparation och underhåll	26 777	18 203
Övriga driftkostnader	0	0
Fastighetsskatt	5 796	23 417
Fastighetsförsäkringar	28 738	25 704
Genensam TV-anläggning	21 572	21 668
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	9 588	8 824
Övriga föreningskostnader	10 405	11 883
Administrationskostnader	37 654	47 234
Externa revisionskostnader	15 438	12 500
Bankkostnader	2 978	2 891
Summa	525 904	479 440

Not 4 Medelantalet anställda	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Övriga anställda	4 500	4 500
Övriga ersättningar	2 675	4 750
Sociala avgifter	6 995	6 543
Summa	36 670	38 293

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 017 482	3 017 482
Utgående anskaffningsvärden	3 017 482	3 017 482
Ingående avskrivningar	-920 838	-882 208
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-38 291	-38 630
Utgående avskrivningar	-959 129	-920 838
Redovisat värde	2 058 353	2 096 644

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 250	81 250
Utgående anskaffningsvärden	81 250	81 250
Ingående avskrivningar	-44 695	-40 627
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-4 063	-4 068
Utgående avskrivningar	-48 758	-44 695
Redovisat värde	32 492	36 555

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 538	98 538
Utgående anskaffningsvärden	98 538	98 538
Ingående avskrivningar	-98 538	-98 538
Utgående avskrivningar	-98 538	-98 538
Redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränta	Lånebelopp 2024	Lånebelopp 2023
Statshypotek 342713	1,98	2025-03-30	250 000	250 000
Statshypotek 343106	1,75	2025-03-30	181 988	199 325
Statshypotek 363228	4,44	2025-06-01	60 000	0
Statshypotek 365953	3,05	2025-12-01	1 625 000	1 625 000
Statshypotek 366328	3,37	2026-12-30	629 776	629 776
Statshypotek 348196	0	0	0	100 000
Summa			2 746 764	2 804 101
Kortfristig del av långfristig skuld			57 336	749 612

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	6 539
Förutbetalda intäkter	198 588	195 180
Övriga upplupna kostnader	36436	0
Summa	235 024	201 719

Not 11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 063 300	3 063 300
Summa ställda säkerheter	3 063 300	3 063 300

UNDERSKRIFTER

Flen

Jim Airikainen
Styrelseordförande

Stefan Johansson
Styrelseledamot

Knut Blomstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng, LR Noler AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.06.2025 13:23

SENT BY OWNER:

Sofia Sjöstrand • 11.06.2025 07:26

DOCUMENT ID:

Skbsc7987ge

ENVELOPE ID:

rks579UQxg-Skbsc7987ge

DOCUMENT NAME:

718500-0333 Brf Storken i Flen 20241231.pdf

13 pages

SHA-512:

2164577324c8178cb4e8e58e12404300e473dd97bda98
e08fe5d792c99772c2e197a90ceba5f0cbbc9d9707b2cc
4ea5dbe36a7e1b1389193a52ebdfe0d47717

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIM AIRIKAINEN jimairikainen@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 12:48 11.06.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/21) IP: 92.43.35.103
2. Knut Blomstrand knutblomstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 21:56 13.06.2025 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/09) IP: 90.224.157.111
3. SVEN STEFAN JOHANSSON sjs.62@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 16:01 16.06.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/06) IP: 94.234.74.165
4. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	17.06.2025 13:23 17.06.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 85.24.241.100

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

 Attachments

No attachments related to this 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