

Årsredovisning för

Brf Storken 4

718000-1757

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Storken 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Lennart Bäckman
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storken 4, 718000-1757 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-10-27 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-08-03.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Storken 4. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 6 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 492 kvm samt 1 lokal om 43 kvm. Marken är på 1062 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring.

Föreningens administrativa förvaltning ha handhafts av MARK Redovisarna AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1945.

Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget, men kommer under 2026 att låta göra en som är anpassad till K3 regelverket.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Bäckman
Conny Johansson
Stefan Svensson
Sophie Grahn
Solveig Olsson

Ledamot ordförande
Ledamot, kassör
Ledamot, sekreterare
Suppleant
Suppleant

Revisor: Silvia Matulis

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av den eller dem som styrelsen därtill utser.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, årstämma samt en extra stämma.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året. Föreningen har inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny balkongdörr

Färdigställande av garageport

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 6.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 6.

Under året har inga överlåtelser ägt rum.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, enligt stadgarna.

Ingen överlåtelse har ägt rum under räkenskapsåret

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Dispositions fond</i>	<i>Ytte underhålls- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	18 855	261 072		20 759
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		4 159	16 600	-20 759
Årets resultat				-21 232
Belopp vid årets slut	18 855	265 231	16 600	-21 232

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	393	374	313	294
Resultat efter finansiella poster	-21 232	20 759	34	19
Soliditet, %	16	16	23	19
Sparande per kr/kvm	49	116	114	85
Årsavgift kr/kvm	749	749	624	583
Energikostnad kr/kvm	309	290	259	189
Räntekostnad kr/kvm	106	120	71	39
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 639	2 714	1 659	1 704
Skuldkvot	4	4	3	3
Räntekänslighet %	4	4	3	3
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	98	99	99	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Dispositionsfond	265 232
Årets resultat	-21 232
Totalt	244 000
Disponeras för	
Yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar	19 000
Balanseras i ny räkning	225 000
Summa	244 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	393 048	374 340
Summa rörelseintäkter		393 048	374 340
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-310 229	-247 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 525	-41 462
Summa rörelsekostnader		-357 754	-289 281
Rörelseresultat		35 294	85 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 531	-64 309
Summa finansiella poster		-56 526	-64 300
Resultat efter finansiella poster		-21 232	20 759
Bokslutsdispositioner			
Årets resultat		-21 232	20 759

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 507 452	1 554 977
Summa materiella anläggningstillgångar		1 507 452	1 554 977
Summa anläggningstillgångar		1 507 452	1 554 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		435	28 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 197	17 430
Summa kortfristiga fordringar		16 632	45 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		252 868	231 863
Summa kassa och bank		252 868	231 863
Summa omsättningstillgångar		269 500	277 813
SUMMA TILLGÅNGAR		1 776 952	1 832 790

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		18 855	18 855
Fond yttre underhåll		16 600	-
Summa bundet eget kapital		35 455	18 855
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		265 232	261 072
Årets resultat		-21 232	20 759
Summa fritt eget kapital		244 000	281 831
Summa eget kapital		279 455	300 686
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 411 899	1 451 899
Summa långfristiga skulder		1 411 899	1 451 899
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		44 946	40 998
Leverantörsskulder		20 332	18 326
Skatteskulder		1 018	1 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	19 302	19 663
Summa kortfristiga skulder		85 598	80 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 776 952	1 832 790

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-21 232	20 759
Avskrivningar	47 525	41 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	26 293	62 221
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	29 317	-31 619
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 395	22 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 005	53 395
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		600 000
Amortering av låneskulder	-40 000	-35 963
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 005	617 432
Investeringsverksamheten		
Fönsterbyte		-909 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21 005	-292 084
Årets kassaflöde	21 005	-292 084
Likvida medel vid årets början	231 863	523 947
Likvida medel vid årets slut	252 868	231 863

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Nya fönster	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokaler	6 061	5 772
Årsavgifter	386 987	368 561
Summa	393 048	374 333

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	60 851	6 705
Summa	60 851	6 705

Taxebundna kostnader

El	9 317	9 281
Värme	131 430	125 699
Vatten	24 556	20 235
Sophämtning/renhållning	8 175	10 216
Summa	173 478	165 431

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 361	20 055
Kabel-tv	11 823	11 672
Övrigt		60
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	10 504	9 950
Summa	44 688	41 737

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	279 017	220 869
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	44	105
Portokostnader	165	90
Förvaltningskostnader	28 756	15 311
Bankkostnader	2 247	11 504
Övriga externa kostnader		60
Summa	31 212	27 070

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 379 139	2 379 139
Nyanskaffningar/Fönsterbyte		909 516
	2 379 139	3 288 655
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-824 162	-782 700
-Årets avskrivning enligt plan	-47 525	-41 462
	-871 687	-824 162
Redovisat värde vid årets slut	1 507 452	2 464 493
Taxeringsvärde byggnader:	4 615 000	3 678 000
Taxeringsvärde mark:	1 727 000	1 851 000
	6 342 000	5 529 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 000	120 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	160 000	480 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 211 899	851 899
	1 411 899	1 451 899

Banklån	Belopp 2025-12-31	Ränta	Bundet t om
Stadshypotek 371661	21 601	3,300%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 309359	175 067	3,800%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 371662	61 031	3,300%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 365041	134 200	3,320%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 307881	320 000	3,800%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 325153	170 000	3,800%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 362252	530 000	3,800%	Konv. var 3:e månad
	1 411 899		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	1 591	2 422
Upplupna kostnader; EEM	17 711	17 240
	19 302	19 662

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i
fastigheten Storken 4

1 062 800

Eventalförpliktelser

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga särskilda händelser är planerade.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen bestämdes 2026-04-14

Lennart Bäckman
Styrelseordförande

Conny Johansson
Ledamot

Stefan Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Silvia Matilus
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Storken 4.pdf

(3305180 byte)
SHA-512: 029d19dce72a7a0b75e76530677bda8380434
f5b2bbf6b1f0a67f7b49f1509bad0473e65e32f53dbc7
2065761edd4d3906f15617d15718a8e36ab20aa869335

Underskrifter

2026-04-14 10:57:47 (CET)



Åke Stefan Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 14:12:40 (CET)



Conny Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 20:05:57 (CET)



Stig Lennart Bäckman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 21:44:38 (CET)



Silvia Matulis

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Storken 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

456e6ca8793ca32790d9beafa4d8c69b1d8ebbd37a1921643da5b9786baa86723da3af495abf1b6eff0284d1df45da1165db5d7e7c00622507c3d46d65bb6a97



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Storken 4, org.nr: 718000-1757

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2026

Silvia Matulis

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Storken 4.pdf

(190742 byte)

SHA-512: d6edcb862eae073c22b1e697dd31ae3b26006

8abd109ae90f36ed970a237fdb5d2477023cc9d7ea3a0b

940f72fd639181160a3df6ad3ffe8e0a0fd1f360a1444

Underskrifter

2026-04-21 06:28:22 (CET)



Silvia Matulis

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Storken 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

266b7f9a5f2bbc7a71d2d579bb7fd37c9a09247c60eff84bd4177b7f16bc7fa8a74f8492575d4f0de12abb9ac9950da691c39027a478d86c73de6d3af7d13dce



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.