

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stammen 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Otto Johannes Frenzel	Ledamot
Birgith Ester Linnea Lannerö	Ledamot
Thomas Sven Einar Stavenberg	Ledamot
Lena Susanne Walther	Ledamot
Bo Göran Wernström	Ledamot

Susanna Maria Dufva	Suppleant
Örjan Sven Ture Kylhammar	Suppleant
Nils Erik Landberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanna Maria Dufva, Örjan Sven Ture Kylhammar, Birgith Ester Linnea Lannerö och Lena Susanne Walther.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Andreas Nordström
Per Mellin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG Bohlins

Valberedning

Sofia Elgstedt
Ingrid Höglund
Maria Melbing

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

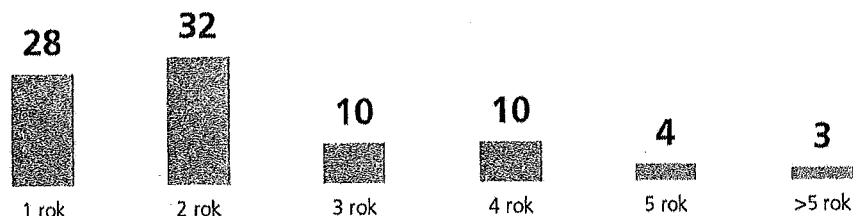
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 410 m², varav 6 210 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	15 m ²	2020-03-31
Kontor	81 m ²	2020-12-31
Radio- och telekommunikation	10 m ²	2026-12-16

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Garage

Kommentar

I fastigheten finns 5 stycken garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning	2019	
Omläggning av tak	2018	Smärre restpunkter slutfördes 2019
Spolning av stammar och stick	2017	
Installation av rättstopp	2017	
Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan	2016	Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.
Installation av belysningsensorer på vinden	2016	
OVK	2015 - 2016	
Inre renovering	2014 - 2015	
Bättringsmålning av fönster	2012	Total genomgång
Renovering kungsbalkonger	2009 - 2010	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Total genomgång
Rörstambyte	1997	ej horisontella rör i källaren
Elstambyte	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte rör i källaren och relining av dagbrunnar	2020	Entreprenad är upphandlad
Renovera innergården	2021	Behov av ytterligare utredning bl a ev fuktskador

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband - internet och TV	Com Hem
Fastighetsskötsel	FT Drift AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Klottersanering	Klotterkonsulten
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Snöskottning av tak	Jonaeson A W Bleck & Plåt AB
El	Jämtkraft AB fd Svensk Naturkraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	ManKan
Sotning	Skfm Lars Sundström AB
Besiktning personhiss	Kiwa Inspecta AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige fd Vardia
Handikapphiss	Globus TT AB
Dörrautomatik - service	Assa Abloy
Hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Webbhotell - hemsida	Loopia Webbhotell AB
Elnät	Ellevio AB
Avfall återvinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB

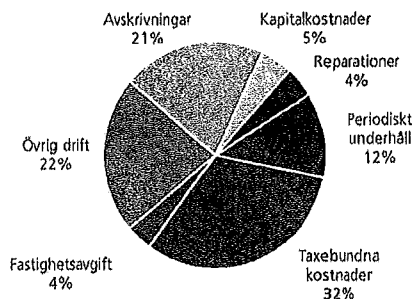
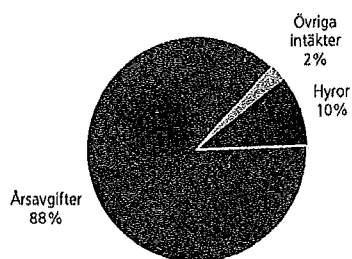
Föreningens ekonomi

Föreningen upprättar ingen flerårsbudget men använder underhållsplanen för att planera in underhållsaktiviteter i ett långsiktigt perspektiv. Syftet är att sträva efter en jämn fördelning av underhållsaktiviteter med tillhörande kostnader över tid, bland annat för att undvika stora samtidiga åtaganden som ställer höga krav på föreningens kompetens och engagemang.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 283 262	4 036 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 938 736	3 919 764
Finansiella intäkter	52	390
Minskning kortfristiga fordringar	67 378	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 400 000
	4 006 166	8 320 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 888 446	9 813 518
Finansiella kostnader	180 850	153 169
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6
Minskning av kortfristiga skulder	84 656	107 190
	3 153 952	10 073 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 135 476	2 283 262
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	852 214	-1 753 729

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsplan för 2019: Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit ett mellanår mellan två stora projekt med omläggning av taket 2018 och kommande renovering av horisontella avloppsstammar i källaren som är planerat till efter sommaren 2020.

De sista återstående aktiviteterna för omläggningen av taket slutfördes och vid slutavräkningen höll vi den reviderade budgeten och gick nästan 1 miljon under ursprunglig budget.

Ett läckage upptäcktes i ett avloppsrör i källaren som lagades under våren. Det visade sig att en stor del av avloppsstammarna i källaren aldrig blev renoverade i samband med den stora renoveringen när föreningen bildades. En ordentlig kartläggning av avloppsstammarna i källaren indikerade att det var dags att gå vidare och renovera resten av stammarna vilket beslutades. Med hjälp av en konsult undersöktes de gamla stammarna och ett underlag för offertförfrågan togs fram. En upphandling genomfördes i slutet av året och under 2020 kommer resterande stammar renoveras eller bytas.

Föreningen har under flera år överklagat byggandet av Ersta nya sjukhus utan någon framgång. Vår bedömning var att möjligheten till framgång vid fortsatt överklagande var utsiktslös. Därför beslutades att istället försöka få till en dialog med Ersta för att genomförandet ska bli så smidigt som möjligt för föreningens del. Vi anser att vi fått till en bra dialog med Ersta.

När det gäller utbyggnaden av nya tunnelbanan har föreningen aldrig överklagat eller gått emot själva utbyggnaden utan enbart utformningen och placeringen av den planerade Stationen Sofia i Stigbergsparken. Även där har styrelsen dragit slutsatsen att det inte är meningsfullt att fortsätta överklaga trots att domen i Mark och miljödomstolen gav oss rätt i vår argumentation men att allmänintresset övervägde.

I det löpande arbetet med att se över våra entreprenörsavtal har det utmynnat i att vi bytt leverantör av städning vilket resulterat i bättre kvalitet med likvärdig kostnad.

Sotning och energideklaration har genomförts enligt vår underhållsplan.

Miljöförvaltningen har genomfört en granskning av föreningen vilket bl a omfattade föreningens egenkontroll. De var mycket nöjda med vårt arbete.

Vi har tagit del av energirådgivning både från kommunen och Stockholm exergi som levererar fjärrvärme. Resultatet blev nöjaktigt men det finns förbättringspotential även om det inte är något akut. Stockholm exergi kommer förbättra styrningen av levererad värme genom att använda givare i huset under våren 2020. Därefter planerar vi att justera in värmesystemet med syfte att få ett jämnare inomhusklimat och lägre kostnader. Det är en del av det löpande underhållet.

En brandskyddsplan har tagits fram som en del i det systematiska brandskyddsarbetet som vi är skyldiga att genomföra.

Stämman avslutades med ett traditionellt samkväm.

Julgranen i porten har vi tvingats avstå ifrån pga brandsäkerheten men trädgårdsgruppens trevliga julpynt gjorde att vi fick julstämning i alla fall. Den sedvanliga glöggen intogs på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	554	555	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 207	2 052	2 008	1 878
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 560	2 560	1 852	1 852
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	142	147	142	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	24	25	35
Soliditet (%)	72	72	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-6 848	693	-333
Nettoomsättning (tkr)	3 939	3 915	3 913	3 840

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 210 m² bostäder och 200 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 592 308	0	0	38 592 308
Upplåtelseavgifter	16 536 267	0	0	16 536 267
Fond för yttre underhåll	606 087	606 087	-2 192 690	2 192 690
S:a bundet eget kapital	55 734 662	606 087	-2 192 690	57 321 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 879 431	-606 087	-4 655 509	-7 617 835
Årets resultat	67 826	67 826	6 848 199	-6 848 199
S:a ansamlad förlust	-12 811 604	-538 261	2 192 690	-14 466 034
S:a eget kapital	42 923 058	67 826	0	42 855 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	67 826
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 273 345
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-606 087
summa balanserat resultat	-12 811 606
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	471 462
att i ny räkning överförs	-12 340 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 938 736	3 914 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 000
Summa rörelseintäkter		3 938 736	3 919 764
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 543 294	-9 559 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 682	-148 810
Personalkostnader	Not 6	-122 469	-105 535
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 666	-801 666
Summa rörelsekostnader		-3 690 112	-10 615 184
RÖRELSERESULTAT		248 624	-6 695 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 850	-153 169
Summa finansiella poster		-180 798	-152 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 826	-6 848 199
ÅRETS RESULTAT		67 826	-6 848 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 234 262	57 020 499
Maskiner	Not 9	46 793	62 222
Summa materiella anläggningstillgångar		56 281 056	57 082 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 284 556	57 086 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 152 091	2 353 751
Summa kortfristiga fordringar		3 152 097	2 353 757
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-15 934	-2 430
Summa kassa och bank		-15 934	-2 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 136 163	2 351 327
SUMMA TILLGÅNGAR		59 420 719	59 437 548

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll	Not 12	606 087	2 192 690
Summa bundet eget kapital		55 734 662	57 321 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 879 431	-7 617 835
Årets resultat		67 826	-6 848 199
Summa fritt eget kapital		-12 811 604	-14 466 034
SUMMA EGET KAPITAL		42 923 058	42 855 231
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 900 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		15 900 000	9 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 000 000
Leverantörsskulder		181 097	182 013
Skatteskulder		22 820	12 660
Övriga skulder		5 920	110 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 824	377 587
Summa kortfristiga skulder		597 661	6 682 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 420 719	59 437 548

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	3 448 281	3 441 161
Hyror lokaler	211 876	197 039
Hyror garage	151 200	150 000
Hyror antennplats	36 400	35 592
Bredbandsintäkter	90 828	90 828
Öresutjämnning	150	144
	3 938 736	3 914 764

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	0	5 000
	0	5 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	87 989	85 525
	Fastighetskötsel beställning	11 252	4 116
	Fastighetskötsel gård entreprenad	5 520	0
	Snöröjning/sandning	21 482	20 385
	Städning entreprenad	49 449	36 988
	Städning enligt beställning	53 661	3 228
	Mattvätt/Hyrmattor	5 002	4 517
	Sotning	2 938	0
	Hissbesiktning	8 979	6 984
	Myndighets tillsyn	18 993	0
	Gemensamma utrymmen	7 700	0
	Gård	6 393	1 370
	Serviceavtal	10 359	12 030
	Förbrukningsmateriel	5 529	179
	Brandskydd	27 328	0
		322 572	175 321
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 120
	Tvättstuga	10 698	16 437
	Källare	31 250	0
	Entré/trapphus	0	5 520
	Lås	10 547	7 892
	VVS	1 723	3 211
	Värmeanläggning/undercentral	474	3 192
	Elinstallationer	1 396	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 846	761
	Hiss	27 242	21 693
	Tak	2 828	0
	Balkonger/altaner	18 325	20 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 759
	Vattenskada	59 981	0
		168 310	126 210
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	761 625
	Tvättstuga	0	19 969
	VVS	37 500	0
	Stambyte	114 118	15 300
	Tak	319 844	6 845 133
		471 462	7 642 027
	Taxebundna kostnader		
	El	128 936	123 000
	Värme	909 250	940 850
	Vatten	83 084	108 894
	Sophämtning/renhållning	109 474	108 737
		1 230 744	1 281 481
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 292	63 235
	Kabel-TV	41 781	40 925
	Bredband	90 044	90 045
		200 117	194 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 089	139 929
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 543 294	9 559 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 368	2 144
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 207
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 089
	Föreningskostnader	7 933	1 888
	Styrelseomkostnader	420	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 568	0
	Förvaltningsarvode	89 822	87 111
	Administration	5 712	1 465
	Korttidsinventarier	2 443	5 250
	Konsultarvode	88 359	30 576
	Bostadsrätterna Sverige Ek. För	7 220	7 080
		222 682	148 810
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 000	88 565
	Sociala kostnader	24 469	16 970
		122 469	105 535
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	463 466	463 466
	Förbättringar	322 771	322 771
	Maskiner	15 429	15 429
		801 666	801 666

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		74 397 748	74 397 748
Utgående anskaffningsvärde		74 397 748	74 397 748
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-17 377 249	-16 591 012
Årets avskrivningar enligt plan		-786 237	-786 237
Utgående avskrivning enligt plan		-18 163 486	-17 377 249
Planenligt restvärde vid årets slut			
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		56 234 262	57 020 499
		11 061 483	11 061 483
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		65 846 000	56 607 000
Taxeringsvärde mark		136 183 000	96 754 000
		202 029 000	153 361 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		199 000 000	151 000 000
Lokaler		3 029 000	2 361 000
		202 029 000	153 361 000
Not 9 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		168 178	168 178
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		168 178	168 178
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-105 956	-90 526
Årets avskrivningar enligt plan		-15 429	-15 429
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-121 385	-105 955
Redovisat restvärde vid årets slut		46 793	62 223
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		681	68 059
Klientmedel hos SBC		3 151 410	2 285 692
		3 152 091	2 353 751

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 192 690	1 822 332
	Reservering enligt stadgar	606 087	461 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämman	-2 192 690	-90 642
	Vid årets slut	606 087	2 192 690

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2020-09-01
	Handelsbanken	0,900 %	1 700 000	1 700 000	2020-03-30
	Handelsbanken	0,950 %	2 400 000	2 400 000	2020-03-20
	Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	3 800 000	3 800 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		15 900 000	15 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 000 000	
			15 900 000	9 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 900 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	13 521	14 532
	Avgifter och hyror	374 303	363 055
		387 824	377 587

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

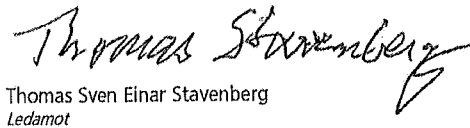
Renovering av avloppsrör i källaren samt några dagbrunnar på gården genom byte av rör eller relining. Arbetet planeras att genomföras efter sommaren 2020. Entreprenad är upphandlad.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10 / 3 2020


Anders Otto Johannes Frenzel
Ledamot

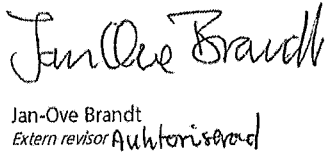

Birgith Ester Linnea Lannerö
Ledamot

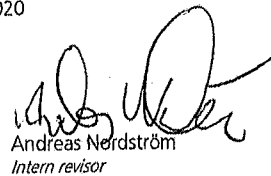

Thomas Sven Einar Stavenberg
Ledamot


Lena Susanne Walther
Ledamot


Bo Göran Wernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020


Jan-Ove Brandt
Extern revisor Auktoriserad


Andreas Nerdröm
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stammen 23, org. nr 716419-2887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stammen 23 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stammen 23 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 14 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Andreas Nordström
Förtroendevald revisor