



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stammen 23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stammen 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2005-11-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Höglund	Ledamot
Valerio Nicolai	Ledamot
Camilla Rosell	Ledamot
Thomas Stavenberg	Ledamot
Bo Wernström	Ledamot

Sofia Elgstedt	Suppleant
Elisabeth Lindell Norén	Suppleant
Ulla West	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sofia Elgstedt, Thomas Höglund, Elisabeth Lindell Norén och Valerio Nicolai.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Andreas Nordström
Helene Arvidsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG AB

Valberedning

Ingrid Höglund
Anna Knutsson
Maria Melbing

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

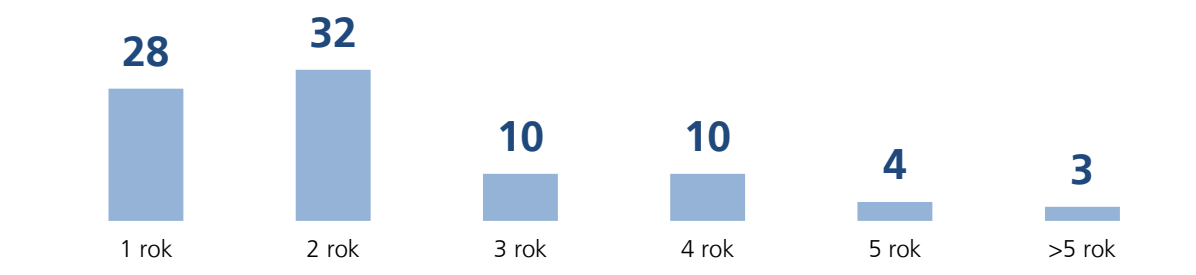
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

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	2017-12-31
Kontor	81 m ²	2020-12-31

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av råttstopp	2017	
Spolning av stammar och stick	2017	
Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan	2016	Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.
Installation av belysningssensorer på vinden	2016	
OVK	2015 - 2016	
Inre renovering	2014 - 2015	
Bättringsmålning av fönster	2012	Total genomgång
Renovering kungs balkonger	2009 - 2010	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Total genomgång
Rörstambyte	1997	
El stambyte	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2018	Påbörjas i mars
Värmesystem	2018 - 2022	Behov utreds vidare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	FT Drift AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	S3 Städ & Allservice
Klottersanering	Klotterkonsulten
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Takskottning	Jonaeson A V Bleck & Plåt AB
El	Svensk Naturenergi AB
Fjärrvärme	Fortum
Hisservice	ManKan
Sotning	Skfm Lars Sundström AB

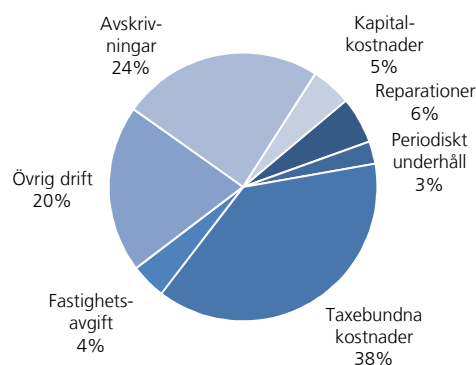
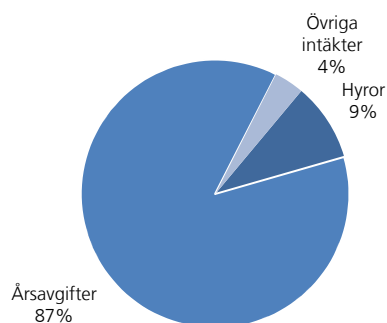
Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att ta upp lån för att finansiera takomläggningen. Beloppets storlek torde bli c:a 5 miljoner kr. Föreningen har fått avslag på den ansökan om kulturbidrag vi lämnat in till länsstyrelsen. Positivt är att årsavgifterna inte kommer att påverkas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 399 876	1 836 174
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 964 831	3 839 751
Finansiella intäkter	38 588	3 096
Minskning kortfristiga fordringar	8 809	203 914
Ökning av kortfristiga skulder	142 474	0
	4 154 701	4 046 761
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 356 035	3 156 022
Finansiella kostnader	161 551	221 642
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	26 738
Minskning av kortfristiga skulder	0	78 658
	2 517 586	3 483 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 036 990	2 399 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 637 115	563 701

*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 1 315 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

Föreningen har åtgärdat akuta läckage från yttertaket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	555	555	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 008	1 878	1 877	1 878
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 852	1 852	1 852	2 093
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	142	143	139	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	17	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	35	53	68
Soliditet (%)	80	80	80	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	693	-333	-116	-327
Nettoomsättning (tkr)	3 913	3 840	3 841	3 835

Ytuppgifter 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	1 822 332	460 083	-785 107	2 147 356
S:a bundet eget kapital	56 950 907	460 083	-785 107	57 275 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 931 643	-460 083	451 743	-7 923 303
Årets resultat	684 166	684 166	333 364	-333 364
S:a ansamlad förlust	-7 247 477	224 083	785 107	-8 256 667
S:a eget kapital	49 703 430	684 166	0	49 019 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	684 166
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 471 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-460 083</u>
summa balanserat resultat	-7 247 478

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>90 642</u>
att i ny räkning överförs	-7 156 836

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 913 093	3 839 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 738	130
Summa rörelseintäkter		3 964 831	3 839 751
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 177 469	-2 824 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 217	-208 096
Personalkostnader	Not 6	0	-123 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 666	-798 547
Summa rörelsekostnader		-3 149 351	-3 954 094
RÖRELSERESULTAT		815 479	-114 343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 588	3 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 551	-221 642
Summa finansiella poster		-122 963	-218 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		692 516	-332 889
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-8 350	-475
		-8 350	-475
ÅRETS RESULTAT		684 166	-333 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 806 736	58 592 973
Maskiner och inventarier	Not 9	77 652	93 081
Summa materiella anläggningstillgångar		57 884 388	58 686 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 887 888	58 689 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 107 480	2 466 285
Summa kortfristiga fordringar		4 107 480	2 466 285
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	7 620
		0	7 620
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-2 430	2 838
Summa kassa och bank		-2 430	2 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 105 049	2 476 744
SUMMA TILLGÅNGAR		61 992 937	61 166 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 822 332	2 147 356
Summa bundet eget kapital		56 950 907	57 275 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 931 643	-7 923 303
Årets resultat		684 166	-333 364
Summa fritt eget kapital		-7 247 477	-8 256 667
SUMMA EGET KAPITAL		49 703 430	49 019 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 600 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		9 600 000	11 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 900 000	0
Leverantörsskulder		307 545	181 642
Skatteskulder		10 746	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	471 216	465 392
Summa kortfristiga skulder		2 689 507	647 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 992 937	61 166 297

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 ianspråktagande 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	3 448 281	3 448 281
Årsavgifter - bortfall	-600	-600
Hyror lokaler	192 782	180 283
Hyror garage	146 659	120 684
Hyror antennplats	35 000	0
Bredbandsintäkter	90 828	90 828
Öresutjämning	143	145
	3 913 093	3 839 621

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	44 300	0
Övriga intäkter	7 438	130
	51 738	130

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 747	79 378
	Fastighetsskötsel beställning	19 338	23 657
	Snöröjning/sandning	34 250	38 366
	Städning entreprenad	40 350	39 010
	Städning enligt beställning	4 123	4 862
	Mattvätt/Hyrmattor	4 614	4 472
	Hissbesiktning	11 257	0
	Gemensamma utrymmen	26 503	301
	Gård	3 883	1 832
	Serviceavtal	17 017	21 689
	Förbrukningsmateriel	1 121	3 470
	Störningsjour och larm	3 240	3 045
		249 442	220 082
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 759	0
	Tvättstuga	8 387	7 647
	Sophantering/återvinning	622	0
	Entré/trapphus	9 946	2 188
	Lås	3 843	10 085
	VVS	107 985	35 139
	Värmeanläggning/undercentral	24 674	5 613
	Ventilation	0	3 359
	Elinstallationer	0	8 062
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 882	0
	Hiss	15 867	0
	Tak	0	21 937
	Skador/klotter/skadegörelse	-19 301	39 926
	Vattenskada	6 940	72 791
		185 603	206 746
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	20 000
	Gemensamma utrymmen	0	12 319
	VVS	19 392	0
	Elinstallationer	0	68 538
	Hiss	0	670 250
	Huskropp utvändigt	71 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 000
		90 642	785 107
	Taxebundna kostnader		
	El	115 433	108 305
	Värme	910 997	917 323
	Vatten	103 178	99 096
	Sophämtning/renhållning	131 366	123 785
	Grovsopor	4 530	36 665
		1 265 504	1 285 173
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 716	63 563
	Självrisk	66 400	0
	Kabel-TV	40 103	39 626
	Bredband	90 044	90 044
		248 263	193 233
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 015	133 926
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 177 469	2 824 267

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	313	913
	Tele- och datakommunikation	1 256	2 556
	Juridiska åtgärder	24 375	1 563
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 875
	Föreningskostnader	11 873	11 829
	Styrelseomkostnader	0	6 183
	Fritids- och trivselkostnader	0	50 796
	Förvaltningsarvode	83 972	81 724
	Administration	2 598	2 247
	Korttidsinventarier	5 755	14 020
	Konsultarvode	16 263	12 500
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 940
		170 217	208 096

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	95 663
	Sociala kostnader	0	27 522
		0	123 185

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	463 466	463 466
	Förbättringar	322 771	322 771
	Maskiner	15 429	12 310
		801 666	798 547

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 397 748	74 397 748
	Utgående anskaffningsvärde	74 397 748	74 397 748
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 804 775	-15 018 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-786 237	-786 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 591 012	-15 804 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 806 736	58 592 973
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 061 483	11 061 483
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 607 000	56 607 000
	Taxeringsvärde mark	96 754 000	96 754 000
		153 361 000	153 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	151 000 000
	Lokaler	2 361 000	2 361 000
		153 361 000	153 361 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 178	141 440
	Nyanskaffningar	0	26 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 178	168 178
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 097	-62 788
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 429	-12 309
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 526	-75 097
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 652	93 081
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	68 059	68 030
	Skattefordran	0	1 218
	Klientmedel hos SBC	4 039 421	2 397 037
		4 107 480	2 466 285

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
SBC SV BOSTADSRÄTTSC AK AKTIE	0	0	7 620
	0	0	7 620

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	2 147 356	1 946 501
Reservering enligt stadgar	460 083	460 083
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämman	-785 107	-259 228
Vid årets slut	1 822 332	2 147 356

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	1 900 000	1 900 000	2018-09-01
Handelsbanken	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2020-09-01
Handelsbanken	1,050 %	1 700 000	1 700 000	2019-03-30
Handelsbanken	1,050 %	2 400 000	2 400 000	2019-03-30
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2020-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 500 000	11 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 900 000	0	
		9 600 000	11 500 000	

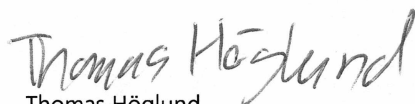
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 500 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	30 000	30 000
	Ränta	16 292	22 028
	Avgifter och hyror	324 924	313 364
		471 216	465 392

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Omläggning av taket påbörjas under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2018



Thomas Höglund
Ledamot



Valerio Nicolai
Ledamot



Camilla Rosell
Ledamot



Thomas Stavenberg
Ledamot



Bo Wernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Andreas Nordström
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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förtloppande 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 betryggande sätt.

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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 8 april 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Andreas Nordström
Förtroendevald revisor