sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stammen 23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stammen 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Anna Birgitta Knutsson	Ledamot	
Ann Camilla Rosell	Ledamot	
Thomas Sven Einar Stavenberg	Ledamot	
Bo Göran Wernström	Ledamot	
Ulla Kristina West	Ledamot	
Anders Otto Johannes Frenzel	Suppleant	
Freja Linnea Idbratt Lundgren	Suppleant	fyllnadsvald
Birgith Ester Linnea Lannerö	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Freja Linnea Idbratt Lundgren, Ann Camilla Rosell, Thomas Sven Einar Stavenberg och Bo Göran Wernström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins
Andreas Nordström	Ordinarie Intern	
William Zethraeus	Suppleant Intern	

Valberedning

Sofia Elgstedt	
Ingrid Höglund	Sammankallande
Maria Melbing	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-10. Extra stämma med anledning av förslag till nya stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

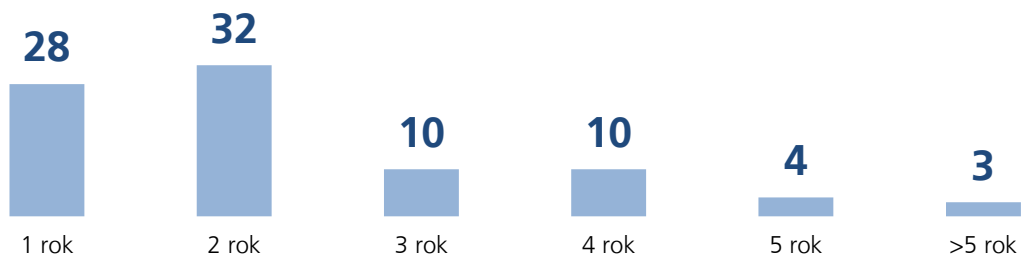
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 m²	2019-03-31
Kontor	81 m²	2020-12-31
Radio- och telekommunikation	10 m²	2026-12-16

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Garage	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 2018-03-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2018	Återstår några smärre restpunkter 2019
Spolning av stammar och stick	2017	
Installation av råttstopp	2017	
Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan	2016	Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.
Installationa av belysningssensorer 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	2019	Omfattning ska preciseras
Värmesystem	2019 - 2022	Behov utreds vidare
Renovera innergården	2020	Behov av ytterligare utredning

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

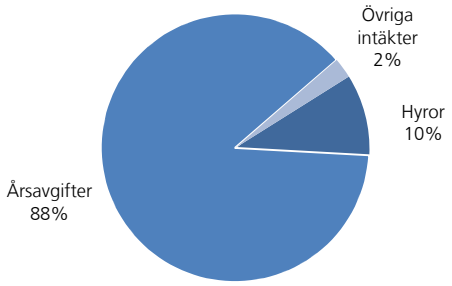
Avtal	Leverantör
Bredband - internet och TV	Com Hem
Fastighetsskötsel	FT Drift AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	S3 Städ & Allservice
Klottersanering	Klotterkonsulten
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Snöskottning av tak	Jonaeson A V Bleck & Plåt AB
El	Svensk Naturenergi AB
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

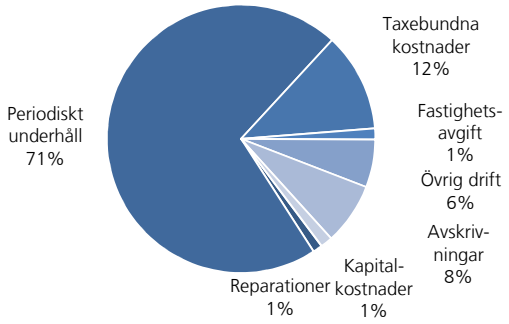
Föreningens ekonomi
Föreningen upprättar ingen flerårsbudget men använder underhållsplanen för att planera in underhållsaktiviteter i ett långsiktigt perspektiv. Syftet är att sträva efter en jämn fördelning av underhållskostnader över tid men kanske främst för att undvika stora samtidiga åtaganden som ställer höga krav på föreningens kompetens och engagemang.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 036 990**	**2 399 876**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 919 764	3 964 831
Finansiella intäkter	390	38 588
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 809
Ökning av långfristiga skulder	4 400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	142 474
	8 320 154	**4 154 701**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 813 518	2 356 035
Finansiella kostnader	153 169	161 551
Ökning av kortfristiga fordringar	6	0
Minskning av kortfristiga skulder	107 190	0
	10 073 883	**2 517 586**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 283 262**	**4 036 990**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 753 729**	**1 637 115**

*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 1 337 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

Den enskilt och i särklass största händelsen var omläggningen av taket som bland annat omfattade cirka 90000 skifferplattor och dubbelt så många spikar för att återställa skifferplattorna samt renovering av undertak. Till det tillkommer plåtarbeten, renovering av terasserna, modernisering av skyddsutrustning för arbete på taket, renovering av värmeslingor med mera. Vi har anlitat en konsult som löpande följt entreprenörens arbete. Det återstår några punkter varav de sista förmodligen kommer genomföras först till våren när vädret tillåter. Vår bedömning är att entreprenören gjort ett gott arbete och vi har underskridit budget trots vissa tilläggsbeställningar under arbetets gång. Däremot har inte tidsplanen hållits och arbetet blev cirka 6 veckor försenat om man tar hänsyn till gjorda tilläggsbeställningar. Förseningarna har medfört att vite utfallit för entreprenören. För att finansierat arbetet har vi tagit upp nya lån på 4,4 mijloner kr mot budgeterat 5,3 miljoner kr.

Vi har förändrat våra stadgar främst för att följa ändrad lagstiftning och samtidigt fört in några nya krav som under åren identifierats. De nya stadgarna har beslutats på dels en extra föreningsstämma den 10 april samt på den orinarie årsstämman den 7 maj.

Under året upptäcktes läckage i horisontella avloppsrör i bottenplanet. Provisoriskt lagning har genomförts. Byte av avloppsrör med konstaterade läckage har beställts och kommer genomföras under 2019.

Därutöver har ett antal åtgärder genomförts såsom:

- Detaljplanen för utbyggnad av Ersta sjukhus har överklagats. Flera möten med Ersta har genomförts där vi framfört våra åsikter.

- Vi har lämnat yttrande på den planerade nya tunnelbanestationen Sofia som ingår i utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och omläggningen av Hagsätralinjen som via Sofia ska gå till Kungsträdgården.

- Cykelförråden har rensats på gamla oanvända cyklar för att skapa bättre utrymme.

- Utredning om gårdens framtida utformning har genomförts.

- Skadedjusbekämpning i cykelförrådet vid 6:an har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	554	555	555	555
Hyror/m² hyresrättsyta	2 052	2 008	1 878	1 877
Lån/m² bostadsrättsyta	2 560	1 852	1 852	1 852
Elkostnad/m² totalyta	19	18	17	16
Värmekostnad/m² totalyta	147	142	143	139
Vattenkostnad/m² totalyta	17	16	15	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	24	25	35	53
Soliditet (%)	72	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 848	693	-333	-116
Nettoomsättning (tkr)	3 915	3 913	3 840	3 841

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	2 192 690	461 000	-90 642	1 822 332
S:a bundet eget kapital	**57 321 265**	**461 000**	**-90 642**	**56 950 907**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 617 835	-461 000	774 808	-7 931 643
Årets resultat	-6 848 199	-6 848 199	-684 166	684 166
S:a ansamlad förlust	**-14 466 034**	**-7 309 199**	**90 642**	**-7 247 477**
S:a eget kapital	**42 855 231**	**-6 848 199**	**0**	**49 703 430**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 848 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 156 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 000
summa balanserat resultat	**-14 466 035**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 192 690
att i ny räkning överförs	**-12 273 345**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 914 764	3 913 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	51 738
Summa rörelseintäkter		**3 919 764**	**3 964 831**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 559 173	-2 177 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 810	-170 217
Personalkostnader	Not 6	-105 535	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 666	-801 666
Summa rörelsekostnader		**-10 615 184**	**-3 149 351**
RÖRELSERESULTAT		**-6 695 420**	**815 479**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		390	38 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 169	-161 551
Summa finansiella poster		**-152 779**	**-122 963**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-6 848 199**	**692 516**
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-8 350
		0	**-8 350**
ÅRETS RESULTAT		**-6 848 199**	**684 166**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 020 499	57 806 736
Maskiner	Not 9	62 222	77 652
Summa materiella anläggningstillgångar		**57 082 722**	**57 884 388**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**57 086 222**	**57 887 888**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 353 751	4 107 480
Summa kortfristiga fordringar		**2 353 757**	**4 107 480**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-2 430	-2 430
Summa kassa och bank		**-2 430**	**-2 430**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 351 327**	**4 105 049**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 437 548**	**61 992 937**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 192 690	1 822 332
Summa bundet eget kapital		**57 321 265**	**56 950 907**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 617 835	-7 931 643
Årets resultat		-6 848 199	684 166
Summa fritt eget kapital		**-14 466 034**	**-7 247 477**
SUMMA EGET KAPITAL		**42 855 231**	**49 703 430**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 900 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		**9 900 000**	**9 600 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 000 000	1 900 000
Leverantörsskulder		182 013	307 545
Skatteskulder		12 660	10 746
Övriga skulder		110 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	377 587	471 216
Summa kortfristiga skulder		**6 682 317**	**2 689 507**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 437 548**	**61 992 937**

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 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	**2018**	**2017**
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

	2018	**2017**
Årsavgifter	3 441 161	3 448 281
Årsavgifter - bortfall	0	-600
Hyror lokaler	197 039	192 782
Hyror garage	150 000	146 659
Hyror antennplats	35 592	35 000
Bredbandsintäkter	90 828	90 828
Öresutjämning	144	143
	3 914 764	**3 913 093**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Återbäring försäkringsbolag	0	44 300
Övriga intäkter	5 000	7 438
	5 000	**51 738**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	85 525	83 747
Fastighetsskötsel beställning	4 116	19 338
Snöröjning/sandning	20 385	34 250
Städning entreprenad	36 988	40 350
Städning enligt beställning	3 228	4 123
Mattvätt/Hyrmattor	4 517	4 614
Hissbesiktning	6 984	11 257
Gemensamma utrymmen	0	26 503
Gård	1 370	3 883
Serviceavtal	12 030	17 017
Förbrukningsmateriel	179	1 121
Störningsjour och larm	0	3 240
	175 321	**249 442**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	34 120	4 759
Tvättstuga	16 437	8 387
Sophantering/återvinning	0	622
Entré/trapphus	5 520	9 946
Lås	7 892	3 843
VVS	3 211	107 985
Värmeanläggning/undercentral	3 192	24 674
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	761	21 882
Hiss	21 693	15 867
Balkonger/altaner	20 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	12 759	-19 301
Vattenskada	0	6 940
	126 210	**185 603**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	761 625	0
Tvättstuga	19 969	0
VVS	0	19 392
Stambyte	15 300	0
Huskropp utvändigt	0	71 250
Tak	6 845 133	0
	7 642 027	**90 642**
Taxebundna kostnader		
El	123 000	115 433
Värme	940 850	910 997
Vatten	108 894	103 178
Sophämtning/renhållning	108 737	131 366
Grovsopor	0	4 530
	1 281 481	**1 265 504**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 235	51 716
Självrisk	0	66 400
Kabel-TV	40 925	40 103
Bredband	90 045	90 044
	194 205	**248 263**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**139 929**	**138 015**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**9 559 173**	**2 177 469**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Kreditupplysning	2 144	313
	Tele- och datakommunikation	1 207	1 256
	Juridiska åtgärder	0	24 375
	Revisionsarvode extern revisor	12 089	11 875
	Föreningskostnader	1 888	11 873
	Förvaltningsarvode	87 111	83 972
	Administration	1 465	2 598
	Korttidsinventarier	5 250	5 755
	Konsultarvode	30 576	16 263
	Föreningsavgifter	0	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	6 940
		148 810	**170 217**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 565	0
	Sociala kostnader	16 970	0
		105 535	**0**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	463 466	463 466
	Förbättringar	322 771	322 771
	Maskiner	15 429	15 429
		801 666	**801 666**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	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	-16 591 012	-15 804 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-786 237	-786 237
	Utgående avskrivning enligt plan	**-17 377 249**	**-16 591 012**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**57 020 499**	**57 806 736**
	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	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	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	-90 526	-75 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 429	-15 429
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-105 955**	**-90 526**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**62 223**	**77 652**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	**3 500**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto	68 059	68 059
	Klientmedel hos SBC	2 285 692	4 039 421
		2 353 751	**4 107 480**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 822 332	2 147 356
Reservering enligt stadgar	461 000	460 083
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämman	-90 642	-785 107
Vid årets slut	**2 192 690**	**1 822 332**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	1 900 000	Löst
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
Handelsbanken	1,150 %	3 800 000	0	2022-09-01
Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	0	2021-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**15 900 000**	**11 500 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-1 900 000	
		9 900 000	**9 600 000**	

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	100 000
Sociala avgifter	0	30 000
Ränta	14 532	16 292
Avgifter och hyror	363 055	324 924
	377 587	**471 216**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under innevarande verksamhetsår upptäcktes läckage i horisontella avloppsrör i bottenplanet. Provisoriskt lagning har genomförts. Byte av avloppsrör med konstaterade läckage kommer genomföras under 2019. Resterande avloppsrör i bottenplanet kommer undersökas för att kartlägga vilket skick de är i samt ta fram underlag för beslut om ev behov av ytterligare åtgärd.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 3 2019

Anna Birgitta Knutsson
Ledamot

Ann Camilla Rosell
Ledamot

Thomas Sven Einar Stavenberg
Ledamot

Bo Göran Wernström
Ledamot

Ulla Kristina West
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019

Jan-Ove Brandt
~~*Extern*~~ *revisor*
Auktoriserad

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 2018.

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 2018 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2018 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 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 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 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 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 revisorers 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 29 mars 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Andreas Nordström
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 448 000	3 441 161	3 448 281
Hyror lokaler	197 000	197 039	189 578
Hyror garage	150 000	150 000	150 000
Hyror antennplats	35 000	35 592	35 000
Bredbandsintäkter	90 000	90 828	90 828
Öresutjämning	0	144	0
Övriga intäkter	0	5 000	0
	3 920 000	**3 919 764**	**3 913 687**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-88 000	-85 525	-85 800
Fastighetsskötsel beställning	-27 000	-4 116	-25 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-20 385	-40 000
Städning entreprenad	-43 000	-36 988	-41 200
Städning enligt beställning	-4 000	-3 228	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-4 517	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	40 000	0	0
Hissbesiktning	-12 000	-6 984	-4 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-2 000
Gård	-100 000	-1 370	-2 000
Serviceavtal	-18 000	-12 030	-23 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-179	-2 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-3 100
	-314 000	**-175 321**	**-237 100**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-138 000	-34 120	-100 000
Tvättstuga	0	-16 437	0
Entré/trapphus	0	-5 520	0
Lås	0	-7 892	0
VVS	0	-3 211	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 192	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-761	0
Hiss	0	-21 693	0
Balkonger/altaner	0	-20 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 759	0
	-138 000	**-126 210**	**-100 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-761 625	-7 000 000
Tvättstuga	0	-19 969	0
VVS	-50 000	0	0
Stambyte	-1 100 000	-15 300	0
Tak	-300 000	-6 845 133	0
	-1 450 000	**-7 642 027**	**-7 000 000**
Taxebundna kostnader			
El	-121 000	-123 000	-123 700
Värme	-949 000	-940 850	-937 800
Vatten	-104 000	-108 894	-102 800
Sophämtning/renhållning	-137 000	-108 737	-136 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-1 316 000	**-1 281 481**	**-1 305 300**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-63 235	-52 800
Kabel-TV	-42 000	-40 925	-40 700
Bredband	-94 000	-90 045	-91 900
	-190 000	**-194 205**	**-185 400**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 000	-139 929	-141 439
	-142 000	**-139 929**	**-141 439**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 144	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 207	-1 300
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 089	-12 100
Föreningskostnader	-12 000	-1 888	-12 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-89 000	-87 111	-86 000
Administration	-3 000	-1 465	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 250	0
Konsultarvode	0	-30 576	-7 000
Föreningsavgifter	-5 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 080	-7 000
	-132 000	**-148 810**	**-138 400**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-88 565	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-16 970	-30 000
	-130 000	**-105 535**	**-130 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-464 000	-463 466	-463 466
Förbättringar	-323 000	-322 771	-322 771
Maskiner	-16 000	-15 429	-15 429
	-803 000	**-801 666**	**-801 666**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-4 615 000**	**-10 615 184**	**-10 039 305**
RÖRELSERESULTAT	**-695 000**	**-6 695 420**	**-6 125 618**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	390	0
Låneräntor	-203 000	-153 147	-203 000
Övriga räntekostnader	0	-22	0
	-203 000	**-152 779**	**-203 000**
RESULTAT	**-898 000**	**-6 848 199**	**-6 328 618**