



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stammen 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 210 kvm och 2 lokaler om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 406 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades under 2023.

### Styrelsens sammansättning

Carl William Zethraeus	Styrelsesuppleant
Leif Hed	Styrelsesuppleant
Lena Svensson Peterson	Sekreterare
Marcus Pauli Alexander Laurén	Ordförande och kassör
Lena Susanne Walther	Styrelseledamot
Isabel Liliestrand	Styrelseledamot
Örjan Sven Ture Kylhammar	Styrelseledamot
Sven Åke Nilsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Boel Nordström  
Britta Wedin  
Per Torstensson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Andreas Nordström	Internrevisor
KMPG AB	Auktoriserad revisor
Per Staffan Melin	Internrevisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Laga putsskador på fasad efter bl.a. fönsterrenoveringen.
- 2022** ● Spolning av stammar och stick
- 2021-2022** ● Injustering av värmesystemet - Omfattar radiatorer, flödesreglering och värmekurva  
Renovera fönster samt byte till energiglas - Slutfört enligt plan
- 2021** ● OVK  
Invändig renovering av hissorgarna i 32 A och B - Omfattar bl a nya automatiska hissdörrar  
Lagt trädäck på terrasserna - Föreningens 2 terrasser
- 2020** ● Relining av avloppsstammar i källaren och dagvattenledningar på gården - Se stambytet 1997  
Brandskyddskontroll  
Renovering av föreningens lokal - Går att använda även för övernattning
- 2019** ● Sotning
- 2018** ● Omläggning av tak - Smärre restpunkter slutfördes 2019
- 2017** ● Spolning av stammar och stick  
Installation av råttstopp
- 2016** ● Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan - Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.  
Installation av belysningsensorer på vinden
- 2015-2016** ● OVK
- 2014-2015** ● Inre renovering
- 2012** ● Bättringsmålning av fönster - Total genomgång

- 2009-2010 ● Renovering kungsbalkonger
- 2006-2007 ● Fönsterrenovering - Total genomgång
- 1997 ● Elstambyte  
Renovering av balkonger  
Rörstambyte - horisontella rör i källaren ingick ej  
Uppgradering av undercentral till fjärrvärme

#### Planerade underhåll

- 2027 ● Stamspolning
- 2026 ● Brandskyddskontroll
- 2024 ● Byte av undercentral  
Eventuell renovering av dagvattenbrunnar på gården  
Fuktutredning gården  
Radonmätning  
Sotning

#### Avtal med leverantörer

Bredband - internet och TV	Tele2
Fastighetsskötsel	FT Drift
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Klotter	Vi Rengör Sverige AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Snöskottning av tak	Jonaeson A W Bleck & Plåt AB
Elhandel	Jämtkraft AB
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Hisservice	Stockholms Hiss- och Elteknik AB
Handikapphiss	Globus TT AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Avfall + vatten/avlopp	Stockholm Vatten Avfall AB
Avfall	Remondis
Ellevio	Elnät
Extern revisor	KPMG AB
Handelsbanken	Lån och banktjänster

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 8%.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att byta försäkringsbolag från Gjensidige till Brandkontoret. Bytet trädde i kraft 2023-06-01.

## Övriga uppgifter

Verksamhetsåret 2023 har präglats av ett tuffare ekonomiskt läge i samhället, något Stammen 23 har märkt av bland annat genom stigande räntor och driftkostnader. Styrelsen har därför varit återhållsam i större ekonomiska projekt och fokuserat på att upprätthålla en god förvaltning.

Under 2023 drabbades föreningen av kopparstölder, där flera hängrännor i koppar blev stulna. Händelserna polisanmäldes och hängrännorna återställdes.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att se över de långsiktiga underhållsbehoven i huset. Det har konstaterats att undercentralen behöver bytas och arbetet med att samla in offerter har påbörjats. Arbetet kommer att fortsätta under 2024 och undercentralen beräknas bytas under 2024.

Föreningen väger fortsättningsvis in miljökonsekvenser, hållbarhet och kvalitetstänkande i alla upphandlingar.

Genom ett antal arbetsgrupper och enskilda medlemmar har en rad olika aktiviteter genomförts under året för att förvalta, utveckla samt skapa trivsel i huset. Det är en utmaning att få medlemmar att engagera sig i de olika grupperna.

Trädgårdsgruppen har anordnat två arbetsdagar för underhåll av gården. Beskrining av buskar och träd samt gallring har också genomförts.

Miljögruppens fortlöpande arbete med avfalls- och återvinningshantering har varit och är viktigt. Föreningen har haft hantering av hushålls- och matavfall de senaste 7 åren som fr.o.m. 2023 är obligatoriskt i kommunen.

Underhåll och förbättring av tvättstugan ombesörjs av tvättstugegruppen.

Trivselgruppens årliga julpynt på gården har uppskattats. Därtill åtog en enskild medlem sig att pynta trapphuset. I samband med Lucia ordnades likaså glögg och sång av årets upplaga av "Huskören".

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 290 598	4 040 653	3 981 564	3 940 676
Resultat efter fin. poster	547 153	-3 521 273	-191 705	-1 300 651
Soliditet (%)	68	66	71	72
Yttre fond	2 221 596	850 476	606 087	740 712
Taxeringsvärde	283 492 000	283 492 000	202 029 000	202 029 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	608	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 737	2 850	2 560	2 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 652	2 807	2 521	2 521
Sparande per kvm totalyta, kr	179	181	242	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	18	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	154	151	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	24	23	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	209	192	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,19	-	-
Räntekänslighet (%)	4,50	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	38 592 308	-	-	38 592 308
Upplåtelseavgifter	16 536 267	-	-	16 536 267
Fond, yttre underhåll	850 476	- 3 922 548	850 476	-2 221 596
Balanserat resultat	-14 548 348	401 275	-850 476	-14 997 550
Årets resultat	-3 521 273	3 521 273	547 153	547 153
<b>Eget kapital</b>	<b>37 909 429</b>	<b>0</b>	<b>547 153</b>	<b>38 456 582</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 147 074
Årets resultat	547 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-850 476
<b>Totalt</b>	<b>-14 450 397</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	30 892
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-14 419 505</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 290 598	4 040 653
Övriga rörelseintäkter	3	37 812	32 092
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 328 410</b>	<b>4 072 745</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 574 695	-6 228 109
Övriga externa kostnader	9	-177 108	-312 035
Personalkostnader	10	-121 828	-121 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567 851	-737 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 441 482</b>	<b>-7 399 585</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>886 928</b>	<b>-3 326 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 529	4 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-354 304	-199 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-339 775</b>	<b>-194 433</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>547 153</b>	<b>-3 521 273</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>547 153</b>	<b>-3 521 273</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	54 061 434	54 624 162
Maskiner och inventarier	13	3 696	8 819
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 065 130</b>	<b>54 632 981</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 068 630</b>	<b>54 636 481</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 036	58 417
Övriga fordringar	15	2 077 779	2 762 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	5 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 130 815</b>	<b>2 827 031</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 130 815</b>	<b>2 827 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 199 445</b>	<b>57 463 512</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll		-2 221 596	850 476
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 906 979</b>	<b>55 979 051</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 997 550	-14 548 348
Årets resultat		547 153	-3 521 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 450 397</b>	<b>-18 069 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 456 582</b>	<b>37 909 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 900 000	11 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 900 000</b>	<b>11 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 100 000	5 900 000
Leverantörsskulder		214 754	1 279 021
Skatteskulder		17 271	11 181
Övriga kortfristiga skulder		-3 924	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	514 761	563 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 842 862</b>	<b>7 754 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 199 445</b>	<b>57 463 512</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>886 928</b>	<b>-3 326 840</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	567 851	737 783
	<b>1 454 779</b>	<b>-2 589 057</b>
Erhållen ränta	14 529	4 811
Erlagd ränta	-314 558	-193 056
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 154 750</b>	<b>-2 777 302</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 041	-57 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 150 966	1 196 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 825</b>	<b>-1 637 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-690 812
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-690 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 800 000
Amortering av lån	-700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-700 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-685 175</b>	<b>-528 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 762 246</b>	<b>3 290 844</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 077 071</b>	<b>2 762 246</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stammen 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	10 %
Byggnad	0,8 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 655 220	3 451 659
Hysesintäkter lokaler	226 908	225 943
Hysesintäkter garage	179 100	171 600
Deb. fastighetskatt	29 436	0
Hyror reklamplats/antennplats	42 269	38 130
Bredband	120 060	112 867
Övriga intäkter	1 218	600
Nycklar/lås vidarefakturerering	5 834	0
Fakturerade kostnader	535	0
Dröjsmålsränta	80	0
Pantsättningsavgift	7 875	21 253
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	12 982	18 456
Öres- och kronutjämning	-5	146
<b>Summa</b>	<b>4 290 598</b>	<b>4 040 653</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	31 672	0
Övriga intäkter	6 140	32 092
<b>Summa</b>	<b>37 812</b>	<b>32 092</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	99 202	92 822
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 281	18 720
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 717	11 235
Larm och bevakning	1 983	0
Städning enligt avtal	70 476	64 836
Städning utöver avtal	0	38 687
Hissbesiktning	6 663	15 469
Brandskydd	50 068	7 132
Gårdkostnader	2 425	10 723
Gemensamma utrymmen	9 792	8 123
Sophantering	2 594	0
Snöröjning/sandning	26 796	12 663
Serviceavtal	64 454	12 256
Mattvätt/Hyrmattor	9 548	8 459
Förbrukningsmaterial	6 285	6 312
<b>Summa</b>	<b>360 283</b>	<b>307 437</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	630	0
Bostadsrättslägenheter	18 489	19 024
Hyseslokaler	0	40 000
Tvättstuga	33 881	24 763
Trapphus/port/entr	2 174	7 271
Dörrar och lås/porttele	10 464	13 144
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 508
VVS	3 523	14 044
Elinstallationer	0	8 674
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 052
Hissar	28 331	3 054
Tak	4 375	2 283
Fasader	19 028	0
Fönster	33 438	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 678
Skador/klotter/skadegörelse	55 460	1 313
<b>Summa</b>	<b>209 794</b>	<b>142 808</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	15 221	0
VVS	2 283	191 023
Tak	13 388	0
Fasader	0	67 500
Fönster	0	3 664 025
<b>Summa</b>	<b>30 892</b>	<b>3 922 548</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	215 310	193 429
Uppvärmning	1 070 467	971 302
Vatten	139 750	154 169
Sophämtning/renhållning	141 600	135 608
<b>Summa</b>	<b>1 567 127</b>	<b>1 454 508</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 333	83 920
Kabel-TV	30 572	30 507
Bredband	117 532	119 308
Fastighetsskatt	173 163	167 073
<b>Summa</b>	<b>406 600</b>	<b>400 808</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	626
Tele- och datakommunikation	3 620	2 048
Juridiska åtgärder	0	11 219
Inkassokostnader	775	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	21 250
Styrelseomkostnader	677	837
Fritids och trivselkostnader	2 242	850
Föreningskostnader	18 179	8 929
Förvaltningsarvode enl avtal	80 272	89 149
Överlåtelsekostnad	10 504	0
Pantsättningskostnad	7 876	0
Korttidsinventarier	0	568
Administration	6 100	30 133
Konsultkostnader	11 813	138 876
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
<b>Summa</b>	<b>177 108</b>	<b>312 035</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	99 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	22 828	21 658
<b>Summa</b>	<b>121 828</b>	<b>121 658</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	351 857	199 244
Dröjsmålsränta	2 422	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	25	0
<b>Summa</b>	<b>354 304</b>	<b>199 244</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	75 088 560	74 397 748
Årets inköp	0	690 812
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>75 088 560</b>	<b>75 088 560</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 464 398	-19 735 960
Årets avskrivning	-562 728	-728 439
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 027 126</b>	<b>-20 464 398</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 061 434</b>	<b>54 624 162</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 061 483</i>	<i>11 061 483</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 228 000	88 228 000
Taxeringsvärde mark	195 264 000	195 264 000
<b>Summa</b>	<b>283 492 000</b>	<b>283 492 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	168 178	168 178
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 178</b>	<b>168 178</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-159 359	-150 015
Avskrivningar	-5 123	-9 344
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-164 482</b>	<b>-159 359</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 696</b>	<b>8 819</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	708	668
Klientmedel	0	1 718 047
Transaktionskonto	1 012 607	0
Borgo räntekonto	1 064 464	1 044 199
<b>Summa</b>	<b>2 077 779</b>	<b>2 762 914</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	5 700
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 700</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-02	4,78 %	2 400 000	2 400 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,00 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-09-01	0,98 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,78 %	1 700 000	1 800 000
Handelsbanken	2024-06-01	0,71 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,50 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-04-30	3,84 %	1 100 000	1 700 000
<b>Summa</b>			<b>17 000 000</b>	<b>17 700 000</b>
Varav kortfristig del			8 100 000	5 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	152 806
Uppl kostn räntor	57 593	17 847
Uppl kostn vatten	37 725	0
Uppl kostnad arvoden	1 000	1 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	314	314
Förutbet hyror/avgifter	418 129	391 913
<b>Summa</b>	<b>514 761</b>	<b>563 880</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

31 700 000

2022-12-31

31 700 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter årets slut har endast löpande underhåll utförts.

### NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter årets slut har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Isabel Liliestrand  
Styrelseledamot

---

Lena Susanne Walther  
Styrelseledamot

---

Lena Svensson Peterson  
Sekreterare

---

Marcus Pauli Alexander Laurén  
Ordförande och kassör

---

Sven Åke Nilsson  
Styrelseledamot

---

Örjan Sven Ture Kylhammar  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Andreas Nordström  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2024 08:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 16:50

DOCUMENT ID:  
ByPUZMtzR

ENVELOPE ID:  
BkiIZMYMC-ByPUZMtzR

DOCUMENT NAME:  
Brf Stammen 23, 716419-2887 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA SVENSSON PETERSON lena.peterson@hotmail.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:53 08.05.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/03) IP: 188.151.176.64
2. Marcus Pauli Alexander Laurén marcus.lauren@rklarens.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:56 08.05.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/21) IP: 217.213.68.45
3. Lena Susanne Walther susanne.walther@st.org	Signed Authenticated	08.05.2024 16:57 08.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/26) IP: 188.151.164.76
4. Isabel REF D L G L Liliestrand isa.liliestrand@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:19 08.05.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/05) IP: 188.151.172.16
5. Sven Åke Nilsson svenake.nilsson@alfalaval.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:26 08.05.2024 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/23) IP: 217.9.209.86
6. Örjan Sven Ture Kylhammar orjan.mobil@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 21:15 08.05.2024 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/31) IP: 217.213.77.57
7. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	Signed Authenticated	08.05.2024 22:59 08.05.2024 22:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/26) IP: 188.151.174.94
8. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:12 09.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

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

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisorssed 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 2023 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Andreas Nordström  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 16:50

DOCUMENT ID:

SybvUbftz0

ENVELOPE ID:

ByllUWzFMR-SybvUbftz0

DOCUMENT NAME:

BRF Stammen 23 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	Signed Authenticated	08.05.2024 23:03 08.05.2024 23:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/26) IP: 188.151.174.94
2. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:12 09.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed