



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stammen 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 ny stadgar antogs av stämman 2024-05-22 och registrerades hos Bolagsverket 2025-04-01.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor .

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 6406 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Laurén	Ordförande/ Styrelseledamot
Lena Svensson Peterson	Sekreterare/ Styrelseledamot
Adam Andsberg	Kassör/ Suppleant
Carl William Zethraeus	Styrelseledamot
Leif Hed	Styrelseledamot
Sven Åke Nilsson	Styrelseledamot
Ellen Franzén	Suppleant
Petter Danckwardt	Suppleant

Firmateckning

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

Valberedning

Boel Nordström
Per Torstensson
Birgith Lannerö

Revisorer

Magnus Wennlöf	Auktoriserad revisor	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Andreas Nordström	Ordinarie Internrevisor	
Per Staffan Melin	Intern revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av undercentral Byte av vissa maskiner i tvättstugan Sotning
2023	●	Laga putsskador på fasad efter bl.a. fönsterrenoveringen.
2022	●	Spolning av stammar och stick
2021-2022	●	Renovera fönster samt byte till energiglas - Slutfört enligt plan Injustering av värmesystemet - Omfattar radiatorer, flödesreglering och värmekurva
2021	●	Invändig renovering av hisskorgarna i 32 A och B - Omfattar bl a nya automatiska hissdörrar Lagt trädäck på terasserna - Föreningens 2 terasser OVK
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 belysningssensorer 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	●	Uppgradering av undercentral till fjärrvärme Rörstambyte - horisontella rör i källaren ingick ej Renovering av balkonger Elstambyte

Planerade underhåll

2025	●	Säkerhetslösningar innergården Fortsatt byte av maskiner i tvättstugan
2026	●	Brandskyddskontroll
2027	●	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Avfall	Remondis
Avfall + vatten/avlopp	Stockholm Vatten Avfall AB
Bredband - internet och TV	Tele2
Ekonomisk Fövaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel	Jämtkraft AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Extern revisor sedan årsstämma 2024	Revisionsbyrå Fyrtornet AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	FT Drift
Handelsbanken	Lån och banktjänster
Handikaphiss	Globus TT AB
Hisservice	Stockholms Hiss- och Elteknik AB
Klotter	Vi Rengör Sverige AB
Snöskottning av tak	Jonaeson A W Bleck & Plåt AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Extern revisor fram till årsstämma 2024	KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt extern revisor från KPMG till Magnus Wennlöf hos Revisionsbyrån Fyrtornet AB. Bytet gjordes mot bakgrund av att KPMG ej förlängde avtalet med föreningen, till följd av överbelastning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 382 856	4 290 598	4 040 653	3 981 564
Resultat efter fin. poster	-407 272	547 153	-3 521 273	-191 705
Soliditet (%)	68	68	66	71
Yttre fond	850 476	2 221 596	850 476	606 087
Taxeringsvärde	283 492 000	283 492 000	283 492 000	202 029 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	620	608	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	87,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 737	2 737	2 850	2 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 653	2 652	2 807	2 521
Sparande per kvm totalyta, kr	113	179	181	242
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	31	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	212	167	154	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	22	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	222	209	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,03	1,19	-
Räntekänslighet (%)	4,42	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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	38 592 308	-	-	38 592 308
Upplåtelseavgifter	16 536 267	-	-	16 536 267
Fond, yttre underhåll	-2 221 596	-30 892	3 102 964	850 476
Balanserat resultat	-14 997 550	578 045	-3 102 964	-17 522 469
Årets resultat	547 153	-547 153	-407 272	-407 272
Eget kapital	38 456 582	0	-407 272	38 049 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 419 505
Årets resultat	-407 272
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 102 964
Totalt	-17 929 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	568 125
Balanseras i ny räkning	-17 361 616

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 382 856	4 290 598
Övriga rörelseintäkter	3	46 295	37 812
Summa rörelseintäkter		4 429 151	4 328 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 487 679	-2 574 695
Övriga externa kostnader	9	-215 346	-177 108
Personalkostnader	10	-127 771	-121 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 188	-567 851
Summa rörelsekostnader		-4 395 984	-3 441 482
RÖRELSERESULTAT		33 167	886 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 498	14 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-460 937	-354 304
Summa finansiella poster		-440 439	-339 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 272	547 153
ÅRETS RESULTAT		-407 272	547 153

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	53 498 706	54 061 434
Maskiner och inventarier	13	1 236	3 696
Summa materiella anläggningstillgångar		53 499 942	54 065 130
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 503 442	54 068 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 263	53 036
Övriga fordringar	15	2 351 904	2 077 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 208	0
Summa kortfristiga fordringar		2 521 375	2 130 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 521 375	2 130 815
SUMMA TILLGÅNGAR		56 024 817	56 199 445

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll		850 476	-2 221 596
Summa bundet eget kapital		55 979 051	52 906 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 522 469	-14 997 550
Årets resultat		-407 272	547 153
Summa fritt eget kapital		-17 929 741	-14 450 397
SUMMA EGET KAPITAL		38 049 310	38 456 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 900 000	8 900 000
Summa långfristiga skulder		4 900 000	8 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 100 000	8 100 000
Leverantörsskulder		227 011	214 754
Skatteskulder		19 031	17 271
Övriga kortfristiga skulder		2 700	-3 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	726 765	514 761
Summa kortfristiga skulder		13 075 507	8 842 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 024 817	56 199 445

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 167	886 928
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	565 188	567 851
	598 355	1 454 779
Erhållen ränta	20 498	14 529
Erlagd ränta	-457 664	-314 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 189	1 154 750
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 905	11 041
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	229 372	-1 150 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 656	14 825
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 656	-685 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 077 071	2 762 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 333 726	2 077 071

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 724 152	3 655 220
Hysesintäkter lokaler	239 796	226 908
Hysesintäkter garage	182 100	179 100
Deb. fastighetsskatt	29 436	29 436
Hyror reklamplats/antennplats	45 023	42 269
Bredband	120 060	120 060
Övriga intäkter	0	1 218
Nycklar/lås vidarefakturerings	7 100	5 834
Fakturerade kostnader	0	535
Dröjsmålsränta	148	80
Pantsättningsavgift	13 757	7 875
Överlåtelseavgift	14 662	9 086
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	5 593	12 982
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	4 382 856	4 290 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	31 672
Övriga erhållna bidrag	8 010	0
Övriga intäkter	0	6 140
Försäkringsersättning	38 285	0
Summa	46 295	37 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	114 084	99 202
Fastighetsskötsel utöver avtal	124 644	3 281
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 513	6 717
Larm och bevakning	0	1 983
Städning enligt avtal	70 932	70 476
Städning utöver avtal	16 000	0
Sotning	29 778	0
Besiktningar	7 500	0
Hissbesiktning	8 636	6 663
Brandskydd	0	50 068
Gårdkostnader	349	2 425
Gemensamma utrymmen	5 111	9 792
Sopphantering	0	2 594
Snöröjning/sandning	19 126	26 796
Serviceavtal	63 003	64 454
Mattvätt/Hyrmattor	23 801	9 548
Förbrukningsmaterial	0	6 285
Summa	485 477	360 283

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	630
Bostadsrättslägenheter	0	18 489
Tvättstuga	62 883	33 881
Trapphus/port/entr	2 266	2 174
Dörrar och lås/porttele	4 122	10 464
VVS	0	3 523
Värmeanläggning/undercentral	22 125	0
Hissar	62 713	28 331
Tak	14 375	4 375
Fasader	0	19 028
Fönster	0	33 438
Garage/parkering	1 556	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	55 460
Summa	170 040	209 794

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	15 221
VVS	0	2 283
Värmeanläggning	568 125	0
Tak	0	13 388
Summa	568 125	30 892

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	181 027	215 310
Uppvärmning	1 359 206	1 070 467
Vatten	197 597	139 750
Sophämtning/renhållning	177 747	141 600
Grovsopor	8 688	0
Summa	1 924 265	1 567 127

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 450	85 333
Kabel-TV	23 150	30 572
Bredband	88 443	117 532
Fastighetsskatt	176 730	173 163
Summa	339 772	406 600

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 708	3 620
Inkassokostnader	2 314	775
Revisionsarvoden extern revisor	29 375	27 500
Styrelseomkostnader	1 863	677
Fritids och trivselkostnader	1 150	2 242
Föreningskostnader	28 334	18 179
Förvaltningsarvode enl avtal	80 470	80 272
Överlåtelsekostnad	12 036	10 504
Pantsättningskostnad	13 757	7 876
Administration	4 215	6 100
Konsultkostnader	38 125	11 813
Bostadsrätterna Sverige	0	7 550
Summa	215 346	177 108

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	99 000	100 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	28 771	22 828
Summa	127 771	121 828

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	460 937	351 857
Dröjsmålsränta	0	2 422
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	25
Summa	460 937	354 304

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 088 560	75 088 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 088 560	75 088 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 027 126	-20 464 398
Årets avskrivning	-562 728	-562 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 589 854	-21 027 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 498 706	54 061 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 061 483</i>	<i>11 061 483</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 228 000	88 228 000
Taxeringsvärde mark	195 264 000	195 264 000
Summa	283 492 000	283 492 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 178	168 178
Utgående anskaffningsvärde	168 178	168 178
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-164 482	-159 359
Avskrivningar	-2 460	-5 123
Utgående avskrivning	-166 942	-164 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 236	3 696

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 178	708
Transaktionskonto	1 263 427	1 012 607
Borgo räntekonto	1 070 299	1 064 464
Summa	2 351 904	2 077 779

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 550	0
Förutbet försäkr premier	36 744	0
Förutbet kabel-TV	7 642	0
Förutbet bredband	30 272	0
Summa	82 208	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	3,98 %	2 400 000	2 400 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,00 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,55 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,98 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,54 %	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	1 100 000
Summa			17 000 000	17 000 000
Varav kortfristig del			12 100 000	8 100 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 706	0
Uppl kostn el	17 240	0
Uppl kostnad Värme	151 288	0
Uppl kostn räntor	60 866	57 593
Uppl kostn vatten	49 290	37 725
Uppl kostnad Sophämtning	25 562	0
Uppl kostnad arvoden	0	1 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	314
Förutbet hyror/avgifter	419 813	418 129
Summa	726 765	514 761

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 700 000	31 700 000

Underskrifter

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

Stockholm

Carl William Zethraeus
Styrelseledamot

Leif Hed
Styrelseledamot

Lena Svensson Peterson
Sekreterare/ Styrelseledamot

Marcus Laurén
Ordförande/ Styrelseledamot

Sven Åke Nilsson
Styrelseledamot

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

Andreas Nordström
Internrevisor

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 12:20

DOCUMENT ID:

ByieGkFJlg

ENVELOPE ID:

HyqeMkYJlx-ByieGkFJlg

DOCUMENT NAME:

Brf Stammen 23, 716419-2887 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marcus Pauli Alexander Laurén marcus.lauren@rklarens.se	Signed Authenticated	25.04.2025 13:11 25.04.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.138.138
2. Sven Åke Nilsson svenake.ni@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:45 28.04.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.13.180
3. LENA SVENSSON PETERSON lena.peterson@hotmail.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:48 28.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.104.10
4. Carl William Zethraeus william.zethraeus@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:23 29.04.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.60
5. Leif Ingemar Hed leifhed@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:41 29.04.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.14
6. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	Signed Authenticated	29.04.2025 16:15 29.04.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.202.213
7. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	29.04.2025 16:25 29.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.89

* 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

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 2024.

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 2024 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 förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 förtroendevalde 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 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

Andreas Nordström

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 12:20

DOCUMENT ID:

HJbsxGJFygg

ENVELOPE ID:

HJg9lGyYklx-HJbsxGJFygg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stammen 23 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:10 29.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.202.213
2. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:24 29.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.89

* 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