



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stammen 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 2025-04-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6210 kvm och 2 lokaler om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 6406 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ellen Lee (tidigare Franzén)	Ordförande / Styrelseledamot
Lena Svensson Peterson	Sekreterare / Styrelseledamot
Leif Hed	Styrelseledamot
Martin Arvidsson	Styrelseledamot
Petter Danckwardt	Styrelseledamot
Sven Åke Nilsson	Styrelseledamot
Adam Andsberg	Suppleant
Isac Öberg	Suppleant

Valberedning

Birgith Lannerö
Lena Frenzel
Boel Nordström

Firmateckning

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

Revisorer

Andreas Nordström	Internrevisor
Magnus Wennlöf	Auktoriserad revisor
Thomas Sven Einar Stavenberg	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Renovering av balkonger
Uppgradering av undercentral till fjärrvärme
Rörstambyte - horisontella rör i källaren ingick ej
Elstambyte
- 2006-2007** ● Fönsterrenovering - Total genomgång
- 2009-2010** ● Renovering kungsbalkonger
- 2012** ● Bättringsmålning av fönster - Total genomgång
- 2014-2015** ● Inre renovering
- 2015-2016** ● OVK
- 2016** ● Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan - Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.
Installation av belysningssensorer på vinden
- 2017** ● Installation av råttstopp
Spolning av stammar och stick
- 2018** ● Omläggning av tak - Smärre restpunkter slutfördes 2019
- 2019** ● Sotning
- 2020** ● Relining av avloppsstammar i källaren och dagvattenledningar på gården - Se stambytet 1997
Renovering av föreningens lokal - Går att använda även för övernattning
Brandskyddskontroll
- 2021** ● Invändig renovering av hisskorgarna i 32 A och B - Omfattar bl a nya automatiska hissdörrar

- 2021** ● OVK
- 2021-2022** ● Renovera fönster samt byte till energiglas - Slutfört enligt plan
Injustering av värmesystemet - Omfattar radiatorer, flödesreglering och värmekurva
- 2022** ● Spolning av stammar och stick
- 2023** ● Laga putsskador på fasad efter bl.a. fönsterrenoveringen.
- 2024** ● Byte av undercentral
Sotning
Byte av vissa maskiner i tvättstugan
- 2025** ● Stambyte för inkommande vatten
Fortsatt byte av maskiner i tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026** ● Bättringsmålning i trapphus
Underhåll Kungsbalkonger
- 2027** ● Säkerhetslösningar på gården
Stamspolning
OVK
Brandskyddskontroll och sotning
- 2028** ● Fortsatt byte av maskiner
- 2030** ● Bättringsmålning av fönster
- 2032** ● Brandskyddskontroll och sotning
Stamspolning
- 2033** ● OVK
- 2036** ● Radonmätning
Byte av radiatortermostater
- 2037** ● 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 fram till årsstämma 2024	KPMG
Extern revisor sedan årsstämma 2024	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	FT Drift
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Handelsbanken	Lån och banktjänster
Handikapphiss	Globus TT AB
Hisservice	Stockholms Hiss- och Elteknik AB
Klotter	Vi Rengör Sverige AB
Snöskottning av tak	Jonaeson A W Bleck & Plåt AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningen drabbats av tre vattenskador som berört totalt sex lägenheter samt gemensamma utrymmen. Skadorna har krävt åtgärder som rivning och uttorkning av bjälklag och har påverkat årets reparationskostnader. Skadorna har haft olika orsaker och bedöms inte bero på något generellt fel i fastighetens installationer.

Två av skadorna omfattas av föreningens försäkring, där föreningen står för självrisk. Slutlig försäkringsersättning är ännu inte fastställd och kommer att betalas ut på nästkommande räkenskapsår (2026). Den tredje vattenskadans utreds fortfarande och den ekonomiska konsekvensen kan därför ännu inte bedömas fullt ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 139 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 362 600	4 382 856	4 290 598	4 040 653
Resultat efter fin. poster	-947 997	-407 272	547 153	-3 521 273
Soliditet (%)	66	68	68	66
Yttre fond	1 107 351	850 476	2 221 596	850 476
Taxeringsvärde	278 482 000	283 492 000	283 492 000	283 492 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	619	620	608	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	86,9	87,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 738	2 738	2 738	2 850
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 654	2 654	2 654	2 807
Sparande / kvm totalyta, kr	5	113	179	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	28	34	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	212	167	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	22	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	271	223	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,71	2,03	1,19
Räntekänslighet (%)	4,42	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 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på avskrivningar, planerat underhåll samt kostnader till följd av tre vattenskador under året. För två av skadorna pågår försäkringsärenden och ersättning väntas utbetalas under räkenskapsår 2026. För att stärka föreningens ekonomi och sparande långsiktigt planerar styrelsen en avgiftshöjning under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 592 308	-	-	38 592 308
Upplåtelseavgifter	16 536 267	-	-	16 536 267
Fond, yttre underhåll	850 476	-568 125	825 000	1 107 351
Balanserat resultat	-17 522 469	160 853	-825 000	-18 186 616
Årets resultat	-407 272	407 272	-947 997	-947 997
Eget kapital	38 049 310	0	-947 997	37 101 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 361 615
Årets resultat	-947 997
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-825 000
Totalt	-19 134 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	416 201
Balanseras i ny räkning	-18 718 412

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 362 599	4 382 856
Övriga rörelseintäkter	3	46 134	46 295
Summa rörelseintäkter		4 408 733	4 429 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 987 400	-3 487 679
Övriga externa kostnader	9	-207 830	-215 346
Personalkostnader	10	-153 070	-127 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 964	-565 188
Summa rörelsekostnader		-4 912 265	-4 395 984
RÖRELSERESULTAT		-503 531	33 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 634	20 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-453 100	-460 937
Summa finansiella poster		-444 466	-440 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-947 997	-407 272
ÅRETS RESULTAT		-947 997	-407 272

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 935 978	53 498 706
Maskiner och inventarier	13	0	1 236
Summa materiella anläggningstillgångar		52 935 978	53 499 942
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 939 478	53 503 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 840	87 263
Övriga fordringar	15	2 697 007	2 351 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	115 853	82 208
Summa kortfristiga fordringar		2 876 700	2 521 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 876 700	2 521 375
SUMMA TILLGÅNGAR		55 816 178	56 024 817

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll		1 107 351	850 476
Summa bundet eget kapital		56 235 926	55 979 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 186 616	-17 522 469
Årets resultat		-947 997	-407 272
Summa fritt eget kapital		-19 134 613	-17 929 741
SUMMA EGET KAPITAL		37 101 313	38 049 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 800 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		3 800 000	4 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 200 000	12 100 000
Leverantörsskulder		989 927	227 011
Skatteskulder		11 519	19 031
Övriga kortfristiga skulder		2 700	2 700
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	710 719	726 765
Summa kortfristiga skulder		14 914 865	13 075 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 816 178	56 024 817

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-503 531	33 167
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	563 964	565 188
	60 433	598 355
Erhållen ränta	8 634	20 498
Erlagd ränta	-467 821	-457 664
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-398 754	161 189
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 632	-133 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	754 079	229 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 693	256 656
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	330 693	256 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 333 726	2 077 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 664 419	2 333 726

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stammen 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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:

Byggnad	0,80 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 724 152	3 724 152
Hysesintäkter lokaler	243 760	239 796
Hysesintäkter garage	170 300	182 100
Deb. fastighetskatt	29 352	29 436
Hyror reklamplats/antennplats	45 732	45 023
Bredband	120 060	120 060
Nycklar/lås vidarefakturering	3 520	7 100
Dröjsmålsränta	0	148
Pantsättningsavgift	4 410	13 757
Överlåtelseavgift	12 348	14 662
Administrativ avgift	1 127	1 029
Andrahandsuthyrning	7 840	5 593
Öres- och kronutjämnning	-2	-0
Summa	4 362 599	4 382 856

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	32 040	8 010
Övriga intäkter	193	0
Försäkringsersättning	0	38 285
Återbäring försäkringsbolag	13 901	0
Summa	46 134	46 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	110 052	114 084
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 760	124 644
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 513
Städning enligt avtal	72 780	70 932
Städning utöver avtal	7 968	16 000
Sotning	0	29 778
Besiktningar	0	7 500
Hissbesiktning	10 023	8 636
Brandskydd	12 641	0
Gårdkostnader	2 738	349
Gemensamma utrymmen	3 527	5 111
Sophantering	2 281	0
Snöröjning/sandning	4 304	19 126
Serviceavtal	39 348	63 003
Serviceavtal, hissar	11 515	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 426	23 801
Förbrukningsmaterial	2 454	0
Summa	313 817	485 477

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 587	0
Tvättstuga	17 983	62 883
Trapphus/port/entr	-1	2 266
Dörrar och lås/porttele	89 042	4 122
VVS	132 858	0
Värmeanläggning/undercentral	540	22 125
Ventilation	12 690	0
Hissar	54 397	62 713
Tak	0	14 375
Mark/gård/utemiljö	34 001	0
Garage/parkering	0	1 556
Vattenskada	785 398	0
Summa	1 138 494	170 040

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	132 228	0
VVS	158 462	0
Värmeanläggning	78 194	568 125
Mark/gård/utemiljö	47 317	0
Summa	416 201	568 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 857	181 027
Uppvärmning	1 165 105	1 359 206
Vatten	222 213	197 597
Sophämtning/renhållning	151 164	177 747
Grovsopor	23 414	8 688
Summa	1 687 753	1 924 265

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 162	51 450
Kabel-TV	30 730	23 150
Bredband	124 435	88 443
Fastighetsskatt	184 808	176 730
Summa	431 135	339 772

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 841	3 708
Inkassokostnader	3 025	2 314
Revisionsarvoden extern revisor	42 750	29 375
Styrelseomkostnader	0	1 863
Fritids och trivselkostnader	18 551	1 150
Föreningskostnader	10 227	28 334
Förvaltningsarvode enl avtal	83 596	80 470
Överlåtelsekostnad	18 522	12 036
Pantsättningskostnad	6 174	13 757
Administration	8 445	4 215
Konsultkostnader	7 150	38 125
Bostadsrätterna Sverige	7 550	0
Summa	207 830	215 346

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 800	99 000
Arbetsgivaravgifter	34 270	28 771
Summa	153 070	127 771

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	453 027	460 937
Dröjsmålsränta	73	0
Summa	453 100	460 937

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 088 560	75 088 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 088 560	75 088 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 589 854	-21 027 126
Årets avskrivning	-562 728	-562 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 152 582	-21 589 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 935 978	53 498 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 061 483</i>	<i>11 061 483</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 218 000	88 228 000
Taxeringsvärde mark	179 264 000	195 264 000
Summa	278 482 000	283 492 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 178	168 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 178	168 178
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 942	-164 482
Årets avskrivning	-1 236	-2 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 178	-166 942
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 236

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 588	18 178
Transaktionskonto	1 606 028	1 263 427
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 299
Summa	2 697 007	2 351 904

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 601	7 550
Förutbet försäkr premier	38 875	36 744
Förutbet kabel-TV	7 699	7 642
Förutbet bredband	30 668	30 272
Upplupna intäkter	8 010	0
Summa	115 853	82 208

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	2,54 %	2 400 000	2 400 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,49 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,49 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,54 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,49 %	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			13 200 000	12 100 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 222	2 706
Uppl kostn el	13 112	17 240
Uppl kostnad Värme	159 031	151 288
Uppl kostn räntor	46 145	60 866
Uppl kostn vatten	55 629	49 290
Uppl kostnad Sophämtning	21 065	25 562
Förutbet hyror/avgifter	406 515	419 813
Summa	710 719	726 765

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 700 000	31 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen i början av 2026 påbörjat processen att byta bank för föreningens lån, från Handelsbanken till SEB, i syfte att erhålla mer förmånliga räntevillkor. Under 2026 kommer alla lån förutom ett (som har bindningstid till 2027) att flyttas över till SEB. Sylvie AB har i början av 2026 sagt upp sitt hyresavtal och arbete pågår med att ta in en ny hyresgäst till lokalen. Under 2026 planeras en ny underhållsplan att färdigställas, avseende perioden från 2030 och framåt. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi planerar styrelsen en avgiftshöjning under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Ellen Lee (tidigare Franzén)
Ordförande / Styrelseledamot

Leif Hed
Styrelseledamot

Lena Svensson Peterson
Sekreterare / Styrelseledamot

Martin Arvidsson
Styrelseledamot

Petter Danckwardt
Styrelseledamot

Sven Åke Nilsson
Styrelseledamot

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

Andreas Nordström
Internrevisor

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 12:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 09:11

DOCUMENT ID:

HJJ6Lqisbl

ENVELOPE ID:

rJ02Ucii-x-HJJ6Lqisbl

DOCUMENT NAME:

Brf Stammen 23, 716419-2887 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5184b43d48c7513740ce363367093983bb90f27771045
b9d151487cfc29bd303efdad5d41c9d165af904a15b0ef1
40133b5f85abb871d15b002fc5ffb98925ba

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA SVENSSON PETER SON lena.peterson@hotmail.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:53 02.04.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.139.68
2. ELLEN LEE ellenlinnealee@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 15:31 02.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.133.126
3. Leif Ingemar Hed leif.hed@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:08 07.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.45.2
4. CARL JOHAN MARTIN AR VIDSSON martin.arvidsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:08 07.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.188.244
5. Petter Danckwardt petter.danckwardt@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:28 07.04.2026 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 195.103.212.202
6. Sven Åke Nilsson svenake.ni@outlook.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 07:53 02.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.44.226
7. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:46 08.04.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.152.67
8. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:26 08.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

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

Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 utfört 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 2025 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 revisionssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 12:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 09:11

DOCUMENT ID:

rk1TI9isWI

ENVELOPE ID:

SJA3LqijWe-rk1TI9isWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stammen 23 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5835904047c1b46f3f8c67b53c22d67aa10ecd67a3c562

53197d501b88029e9533db358a8a7972669c208dfb90e

530cad3b22bff01de0ee3ba216cdf57678961

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS NORDSTRÖM andreas@nordstroms.se	Signed Authenticated	08.04.2026 09:15 08.04.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.152.67
2. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	08.04.2026 12:24 08.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

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

Attachments

No attachments 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

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