

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stammen 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-10 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6380 kvadratmeter, varav 6210 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 170 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kontor	15 kvm	2011-09-30
kontor	81 kvm	2011-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Total genomgång
Rörstambyte	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Elstambyte	1997	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	BeWe Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 86 st. Under året har en av föreningens lägenheter upplåtits som bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Christin E M Steilind	Ledamot
Bo Göran Willén	Ledamot
Brita Eva Katarina Nylander	Ledamot
Eva Maria Kall	Ledamot
Guy Stellan Pierre Ehrling	Ledamot

Hans Christian Hallén	Suppleant
Leif Ingemar Hed	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins
Bengt Collén	Ordinarie Intern	
Mats Eriksson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Camilla Rosell	Sammankallande
Viveca Wessel	
Boel Nordström	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-13.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under 2009 fortsatte arbetet med fuktskadorna som beror på felaktigheter i konstruktionen av kungsbalkongerna. På grund av storleken och komplexiteten på arbetet beslöt styrelsen att anlita en byggkonsult för att säkerställa att de åtgärder som vidtas blir korrekta. Flera anbud på byggkonsulter togs in och utvärderades. Med hjälp av därefter utvald byggkonsult formulerades ett nytt anbudsförslag som skickades ut till olika byggföretag. Under hösten utvärderades inkomna anbud och kompletteringar inforades i flera omgångar innan beslutet kunde fattas i februari 2010. Under hela våren fram till sommaren 2010 kommer alla våra kungsbalkonger, takterasser och puts-skador att åtgärdas.

Samtidigt med åtgärderna avseende fuktskadorna fortsatte vårt arbete, med hjälp av vårt juridiska ombud, att utreda föreningens möjligheter att kräva PEAB på skadestånd för det felaktigt utförda arbetet. Denna typ av ärenden tar oftast mycket lång tid och efter många påtryckningar på PEAB fick vi deras svar att de inte anser sig skadeståndsskyldiga. För föreningens del gällde det då att ta in underlag från en tekniskt sakkunnig som bevis för föreningens ståndpunkt. Att hitta en sådan person som inte har "samröre" med PEAB och som kan fungera på ett bra sätt för föreningen vid en eventuell skadeståndsprocess tog tid. Kostnaderna kommer föreningens rättskydds-försäkring att ersätta. I dagsläget väntar vi på sammanställningen av den tekniskt sakkunniges bedömning och därefter kommer vi ta ställning till om/hur vi ska fortsätta tvisten.

Under året har vi åtgärdat anmärkningarna från vår OVK-besiktning och den är nu klar. Vi håller även på med åtgärder för att komma tillrätta med de förhöjda radonvärden som uppmättes.

Under hösten genomfördes den lagstadgade energideklarationen som fastighetsägare är skyldiga att genomföra. Av den framkom att det inte finns några stora åtgärder som föreningen kan genomföra för att få en effektivare energianvändning. De förslag som kom var t ex att sätta in energiglas i våra fönster, ändra till 3-glasfönster, byta till energisnålare tvättmaskiner m.m. Då vi precis genomfört en fönsterrenovering i enlighet med stämmobeslut kommer vi inte göra något ytterligare avseende fönster, och tvättstugans maskinpark byts redan ut successivt.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Ekonomi är stabil men pågående åtgärder mot fuktskadorna kommer att kosta.**

Föreningen har en i grunden stabil ekonomi. Stammen 23 är nu inne på sitt femtonde verksamhetsår med oförändrade månadsavgifter. Liksom tidigare år redovisas ett negativt resultat för 2009. Orsaken till detta är ökade fastighetskostnader, för reparationer samt för periodiskt underhåll som stamspolning och OVK. Vidare ingår kostnader för en bokföringsmässig avsättning till Föreningens reparationsfond enligt stadgarna. Föreningens balansräkning är emellertid stark. Vi har tillgångar i kassa och bank som vid årsskiftet uppgick till totalt 5 557 854 kr. Under 2009 har en av föreningens lägenheter upplåtats som bostadsrätt. Intäkten från denna försäljning stärker ekonomin.

### **Renovering av kungsbalkonger och terrasser mot fuktskador pågår**

Fuktskadorna på kungsbalkonger och terrasser åtgärdas nu efter en lång och noggrann upphandlingsprocess där lämnade anbud utvärderats av en särskild upphandlingsgrupp som styrelsen tillsatt. Ett stort antal möten har hållits med gruppen.

Slutnotan för renoveringen kan idag inte helt överblickas. De idag kända kostnaderna ligger på i storleksordningen cirka 2,6 miljoner kr. Slutnotan kan komma att bli större om ytterligare fel framkommer under den pågående renoveringen. Precis som var fallet vid den tidigare fönsterrenoveringen 2006 kommer en del av kostnaderna att finansieras med eget kapital och en del att lånefinansieras. Att delvis lånefinansiera större långsiktiga investeringar är brukligt både i hushåll och företag och ett sätt klara större satsningar utan onödigt stora påfrestningar på likviditeten. Det är därför naturligt att en del av kostnaden för åtgärdande av fuktskadorna läggs ut över en längre tidsperiod.

Orsaken till fuktskadorna är felaktigheter under den renovering som gjordes för drygt 10 år sedan av den då anlitate entreprenören PEAB. Styrelsen har med stöd av juridisk expertis reklamerat detta hos PEAB som bestrider fel men vi fortsätter att driva vår sak. Styrelsen har högsta prioritet i ansträngningarna för att få PEAB att ta ansvar för felaktigheterna. Erfarenhetsmässigt tar den här typen av tvister lång tid.

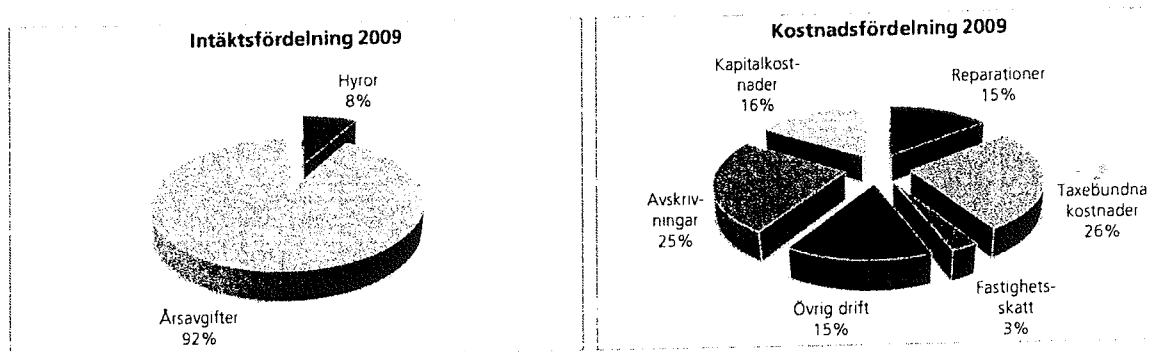
Styrelsens ambition är även fortsättningsvis att hålla avgifterna oförändrade så länge som möjligt. Vi får dock ta ett år i taget eftersom framtiden är oviss. Detta beroende på hur hög slutnotan blir för att åtgärda fuktskadorna och om PEAB tar något ansvar för uppkomna problem.

I höst är det val och hur fastighetsskatten kommer att utvecklas i framtiden avgörs av politiska beslut. Den statliga fastighetsskatten har från och med 2008 ersatts med en kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften

till 1 272 kronor per bostadslägenhet, och högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Avgiften är indexerad. Föreningen betalade under förra året 127 534 kr i kommunal fastighetsavgift, en avsevärd sänkning jämfört med den tidigare fastighetsskatten.

Styrelsen håller en noggrann kontroll på föreningens kostnader och följer även utvecklingen på skatteområdet. Vi kommer att hålla föreningens medlemmar informerade om hur eventuella framtida förändringar på skatteområdet kommer att påverka föreningens ekonomi.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 743 kr
Årsavgifter	548 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	1 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	104 kr
Taxebundna kostnader	186 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	105 kr
Avskrivningar	176 kr
Kapitalkostnader	111 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6210 kvm bostäder och 170 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	555	555	555	555
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 794	2 801
Elkostnad/kvm totalyta	20	15	12	10
Värmekostnad/kvm totalyta	136	126	126	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	14	6

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-728 703
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-501 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 061
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 513 918</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 513 918**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 698 284	3 736 708
Övriga rörelseintäkter		6 450	6 600
		<b>3 704 734</b>	<b>3 743 308</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-274 769	-209 965
Reparationer		-150 977	-89 376
Periodiskt underhåll		-513 554	-64 245
Taxebundna kostnader		-1 184 959	-1 084 309
Övriga driftskostnader		-148 833	-140 526
Fastighetsskatt		-127 534	-121 270
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 824	-171 213
Personalkostnader		-115 843	-96 770
Avskrivningar		-1 122 759	-1 055 136
		<b>-3 771 051</b>	<b>-3 032 810</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-66 317</b>	<b>710 498</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning långa placeringar		0	1 350
Nedskrivning av långfristiga placeringar		0	-2 700
Ränteintäkter		19 720	40 059
Räntekostnader		-706 803	-724 483
Räntebidrag		29 672	48 475
		<b>-657 411</b>	<b>-637 299</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-723 728</b>	<b>73 199</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-4 975	-10 763
		<b>-4 975</b>	<b>-10 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-728 703</b>	<b>62 436</b>

20

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	64 504 437	65 619 071
Terassrenovering	Not 4	269 255	103 758
Maskiner och inventarier	Not 5	26 406	34 531
		<u>64 800 098</u>	<u>65 757 360</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	10 575	4 800
		<u>14 075</u>	<u>8 300</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 814 173</b>	<b>65 765 660</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 273	0
Skattefordringar		163 677	0
Övriga fordringar		72 452	54 069
Förutbetalda kostnader	Not 7	91 332	74 749
Upplupna räntebidrag		2 308	3 297
		<u>334 042</u>	<u>132 115</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		3 000	3 000
SBC klientmedel i SHB		5 554 854	1 950 161
		<u>5 557 854</u>	<u>1 953 161</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 891 896</b>	<b>2 085 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 706 069</b>	<b>67 850 936</b>

35

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		38 307 471	37 889 306
Upplåtelseavgifter		13 735 950	10 728 754
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 406 553	2 122 492
		<u>54 449 974</u>	<u>50 740 552</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-785 215	-563 590
Årets resultat		-728 703	62 436
		<u>-1 513 918</u>	<u>-501 154</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 936 056</b>	<b>50 239 398</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	17 000 000	17 000 000
		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		240 482	238 483
Skatteskulder		7 593	0
Övriga kortfristiga skulder		-600	74 426
Upplupna kostnader	Not 11	233 920	164 452
Förutbetalda avgifter och hyror		288 619	134 177
		<u>770 013</u>	<u>611 538</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>70 706 069</b>	<b>67 850 936</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		31 700 000	31 700 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		20 700 000	20 700 000
Varav i eget förvar		11 000 000	11 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

7

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,4 %
Hissanläggning	5,0 %	5,0 %
Fönster	15 år	15 år
Maskiner	20,0 %	20,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 402 009	3 381 972
Hysesintäkter	296 275	354 736
	<b>3 698 284</b>	<b>3 736 708</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	64 587	61 740
Fastighetsskötsel enl beställn	15 312	0
Snöröjning/sandning	1 688	925
Städning entreprenad	111 021	90 300
Städning enligt beställning	1 781	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 814	16 856
Hissbesiktning	3 245	7 706
Myndighetstillsyn	22 500	3 375
Gård	4 807	445
Serviceavtal	26 515	3 090
Hiss	0	9 996
Värmeanläggning	0	14 673
Förbrukningsmateriel	5 500	859
	<b>274 769</b>	<b>209 965</b>

	2009	2008
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	2 467	0
Brf Lägenheter	127	413
Gemensamma utrymmen	0	3 557
Tvättstuga	18 181	8 011
Vind	431	0
Källare	0	1 224
Entré/trapphus	9 234	937
Portar	0	2 000
Lås	14 795	18 271
VVS	26 701	14 293
Värmeanläggning/undercentral	0	4 945
Elinstallationer	17 168	0
Hiss	26 157	21 205
Tak	0	9 805
Mark/gård/utemiljö	311	0
Gård	0	1 646
Garage/parkering	0	3 069
Skador/klotter/skadegörelse	9 618	0
Vattenskada	25 786	0
	<b>150 977</b>	<b>89 376</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	103 500	0
Ventilation	410 054	0
Hiss	0	64 245
	<b>513 554</b>	<b>64 245</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	128 174	96 149
Gas	927	0
Värme	866 003	805 452
Vatten	78 620	77 894
Sophämtning/renhållning	61 964	54 708
Grovsopor	49 271	40 824
Klottersanering	0	9 282
	<b>1 184 959</b>	<b>1 084 309</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	63 705	60 138
Kabel-TV	85 128	80 388
	<b>148 833</b>	<b>140 526</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>127 534</b>	<b>121 270</b>

	2009	2008
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	-1 125
Medlemsinformation	8 011	3 730
Tele och datakommunikation	2 547	875
Telefon	0	871
Datakommunikation	0	1 128
Juridiska åtgärder	0	34 850
Revisionsarvode extern revisor	13 800	14 463
Föreningskostnader	8 587	1 831
Styrelseomkostnader	420	0
Stämma	0	2 120
Föreningsverksamhet	0	174
Förvaltningsarvode	79 069	0
Förvaltningsarvode	0	75 309
Juridik	0	10 688
Förvaltningsarvodena övriga	4 884	1 095
Administration	3 423	8 851
Korttidsinventarier	0	3 028
Konsultarvode	538	3 094
Föreningsavgifter	4 486	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	6 060	6 060
	<b>131 824</b>	<b>171 213</b>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	90 000	75 000
Sociala kostnader	25 843	21 770
	<b>115 843</b>	<b>96 770</b>

#### Avskrivningar

Byggnad	868 999	811 066
Förbättringar	245 634	237 976
Maskiner	8 125	6 094
	<b>1 122 759</b>	<b>1 055 136</b>

#### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**3 771 051**      **3 032 810**

#### Not 3

**2009-12-31**      **2008-12-31**

#### BYGGNADER OCH MARK

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	72 855 024	72 749 718
Nyanskaffningar	0	105 307
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 855 024</b>	<b>72 855 024</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 235 953	-6 186 912
Årets avskrivningar enligt plan	-1 114 634	-1 049 042
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 350 587</b>	<b>-7 235 953</b>

##### Planenligt restvärde vid årets slut

**64 504 437**      **65 619 071**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

11 061 483      11 061 483

	2009-12-31	2008-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 489 000	43 489 000
Taxeringsvärde mark	51 198 000	51 198 000
	<u>94 687 000</u>	<u>94 687 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	1 687 000	1 687 000
	<u>94 687 000</u>	<u>94 687 000</u>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Terassrenovering	269 255	103 758
	<u>269 255</u>	<u>103 758</u>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	40 625	0
Nyanskaffningar	0	40 625
	<u>40 625</u>	<u>40 625</u>

**Utgående anskaffningsvärde**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-6 094	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-6 094
	<u>-14 219</u>	<u>-6 094</u>

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

	<u>26 406</u>	<u>34 531</u>
--	---------------	---------------

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
<b>Not 6</b>			
<b>LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>			
SBC 720 st	10 575	10 296	4 800
	<u>10 575</u>	<u>10 296</u>	<u>4 800</u>

**Not 7**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Kabel TV	21 282	21 282
Fastighetsförsäkring	27 361	25 399
Service värmeanläggning	0	15 398
Fastighetskötsel jan-09	5 672	5 145
Städning jan-09	0	7 525
Serviceavtal energikontroll	16 178	0
Tele o datakommunikation	502	0
Förvaltningsarvode	20 336	0
	<u>91 331</u>	<u>74 749</u>

**Not 8  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 307 471	418 165	0	37 889 306
Upplåtelseavgifter	13 735 950	3 007 196	0	10 728 754
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 406 553	284 061	0	2 122 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>54 449 974</b>	<b>3 709 422</b>	<b>0</b>	<b>50 740 552</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-785 215	-284 061	62 436	-563 590
Årets resultat	-728 703	-728 703	-62 436	62 436
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 513 918</b>	<b>-1 012 764</b>	<b>0</b>	<b>-501 154</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 936 056</b>	<b>2 696 658</b>	<b>0</b>	<b>50 239 398</b>

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

Reservering enligt stadgar  
lanspråktagande enligt styrelsen

**Vid årets slut**

2009

2008

2 122 492

1 902 676

284 061

284 061

0

-64 245

2 406 553

2 122 492

**Not 10**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

Stadshypotek AB

**Summa skulder till kreditinstitut**

Räntesats  
2009-12-31

Belopp  
2009-12-31

Belopp  
2008-12-31

Villkors-  
ändringsdag

3,740 %

2 900 000

2 900 000

2015-06-01

4,080 %

6 000 000

6 000 000

2011-06-01

4,470 %

4 700 000

4 700 000

2012-03-30

4,570 %

3 400 000

3 400 000

2010-03-30

17 000 000

17 000 000

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

0

0

17 000 000

17 000 000

**Not 11**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

El

Värme

Vatten

Extern revisor

Ränta

VVS

Städning entr

Sophämtning

Tvättstuga

2009-12-31

2008-12-31

4 234

3 671

113 157

99 241

16 770

18 033

14 400

15 000

45 381

28 507

15 500

0

8 297

0

3 592

0

12 589

0

233 920

164 452

STOCKHOLM den 6 15 2010



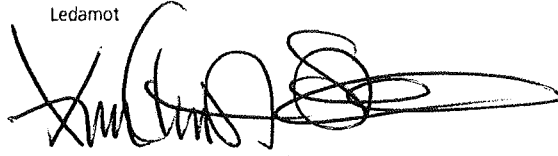
Guy Stellan Pierre Ehrling  
Ledamot



Eva Maria Kall  
Ledamot



Brita Eva Katarina Nyländer  
Ledamot



Ann-Christin E M Steilind  
Ledamot

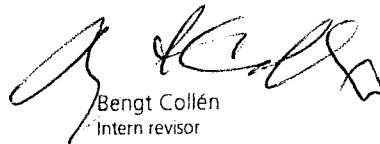


Bo Göran Willén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2010



Jan-Ove Brandt  
Extern revisor



Bengt Collén  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stammen 23

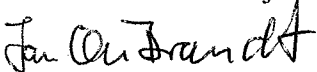
Org nr 716419-2887


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stammen 23 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2010  
  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Collén  
Intern revisor