

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Stettin 7**

769629-5869

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stockholm Stettin 7 i Stockholms kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, färdigställdes 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-13, nuvarande ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2017-09-28 och föreningens stadgar registrerades 2017-10-04.

### **Föreningens fastighet:**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stettin 7

Adresser: Sandhamnsgatan 75-83, 75A-G

Kommun: Stockholm

Bostadsarea: ca 13 139kvm

Samtliga bostäder är upplåtna till fysiska personer. Alla hyreslokaler är uthyrda, avtal sträcker sig åtminstone 2021 ut.

### **Information om verksamheten**

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen övertogs från interimsstyrelsen i samband med Årsstämman i maj 2019.

Styrelsen har under 2020 haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden, därtill återkommande arbetsmöten och utfört 1 500 timmar löpande arbete.

Under 2021 planeras inga avgiftshöjningar av medlemskostnaden.

Under 2020 kom föreningen och Oscar Properties överens om att Oscar Properties och dess dotterbolag fick frånträda lokal L04 samt garaget i förtid. L04 är uthyrd till ny hyresgäst vilken flyttar in Q1 2021 och garaget direktuthyrt från föreningen till medlemmar, vilket ökar möjligheten för framtida investeringar i exempelvis ytterligare laddstolpar.

Föreningen ämnar omförhandla samtliga lån i föreningen under 2021, givet rådande ränteläge ser vi möjligheter att minska räntekostnaderna efter detta.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Ordinarie styrelseledamöter

Sofia Gyllenhammar, ordförande  
Karl-Johan Bogefors, vice ordförande  
Josefin Adlertz  
Elisabeth Ek  
Sören Hullberg  
John Milburn  
Ulrika Nordström

### Styrelsesuppleanter

Ekaterina Leonova  
Marcus Gyllenhammar  
Ida Ruder  
Peter Sahlin

### Ordinarie revisorer

Daniel Boström, BL Revision AB

### Valberedning

Johan Bäckman, sammankallande  
Mark Reznik  
Rolf Tjärnlund

## **Fastigheter**

Brf Stettin 7 är ägare till Stockholm Stettin 7, Stockholms kommun.

## **Underhåll**

Under slutet av 2020 genomfördes 2-årsbesiktning av fastigheten och lägenheterna. Åtgärder kopplat till detta pågår under 2021.

## **Lokaler**

Bostadsrättslokal, 622 kvm. Förkoleverksamhet.  
Hyreslokal (L01-L02), 206 kvm, Hunddagis, avtal t.o.m 2023-04-30  
Hyreslokal (L03), 76 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2022-09-21  
Hyreslokal (L04), 76 kvm, Restaurangverksamhet, avtal t.o.m 2026-02-28  
Hyreslokal (L05), 133 kvm, Kontor, avtal t.o.m 2022-11-30  
Hyreslokal (L06), 49 kvm, Frisör, avtal t.o.m 2024-12-31  
Hyreslokal (L07), 103 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2022-06-02  
Hyreslokal (L08), 64 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m 2022-09-30

## **Bostäder och gemensamma utrymmen**

Gemensamma anordningar/ utrymmen i föreningens del av bygganden finns i form av rullstol-/barnvagnsförråd och cykelrum. Sophantering utgörs av mobil sopsugsanläggning samt återvinningsrum. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd, varav merparten i källaren. Gemensamma takterrasser nås via vissa trapphus.

I föreningen finns det ett varmgarage med 133 bilplatser och 8 MC platser.

Antal	Typ	Total yta
169	BR Bostäder	13139
8	HR Lokaler	703
1	BR Lokaler	622 (513kvm avser BR lokal och 109 kvm avser HR lokal)

## **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB  
Teknisk förvaltning Storholmen Förvaltning AB

## **Avtal**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelse.

## **Medlemsinformation**

Antal medlemmar 2020-01-01 268 st

Antal medlemmar 2020-12-31 270 st

Antal överlåtelse under året 27 st

Den tvist som föreningen haft med en tecknare av förhandsavtal utföll till föreningens fördel på samtliga punkter i såväl Tingsrätten samt Hovrätten. Under 2021 har Högsta Domstolen beslutat att ej bevilja prövningstillstånd och föreningen kommer begära verkställighet av betalning enligt tidigare domstolsbeslut.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	14 543	14 053	2 759
Resultat efter finansiella poster	-19 068	-18 166	-3 833
Eget kapital	1 196 847	1 215 915	992 661
Balansomslutning	1 519 242	1 550 971	1 554 990
Soliditet (%)	78,8	78,4	63,8
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	644	644	644
Lån/ kvm bostadsrättsyta	22 480	22 691	23 594

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 237 913 100	0	-3 832 570	-18 165 768	<b>1 215 914 762</b>
Disposition av föregående års resultat:		787 400	-18 953 168	18 165 768	<b>0</b>
Årets resultat				-19 067 988	<b>-19 067 988</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 237 913 100</b>	<b>787 400</b>	<b>-22 785 738</b>	<b>-19 067 988</b>	<b>1 196 846 774</b>

Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan 1.242.878.350 kr. Skillnad 4.965.250 kr orsakad av hävning av förhandsavtal. Fordran finns på förhandstecknare samt mot utställd garanti av bostadsutvecklare. Se även avsnitt Medlemsinformation på sid 3.

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 785 738
årets förlust	-19 067 988
	<b>-41 853 726</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	787 400
i ny räkning överföres	-42 641 126
	<b>-41 853 726</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	14 542 933	14 053 419
		<b>14 542 933</b>	<b>14 053 419</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 601 838	-5 273 691
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-369 421	-142 590
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 368 107	-20 368 107
		<b>-27 339 366</b>	<b>-25 784 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 796 433</b>	<b>-11 730 969</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		148 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 419 656	-6 434 800
		<b>-6 271 556</b>	<b>-6 434 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 067 989</b>	<b>-18 165 769</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 067 989</b>	<b>-18 165 769</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 067 988</b>	<b>-18 165 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 507 733 932	1 528 102 040
Inventarier, verktyg och installationer	6	202 645	0
		<b>1 507 936 577</b>	<b>1 528 102 040</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	3 679 000
		<b>0</b>	<b>3 679 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 507 936 577</b>	<b>1 531 781 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 429 462	4 787 583
Övriga fordringar		527 238	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 319	243 764
		<b>5 146 019</b>	<b>5 031 347</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 159 582	14 158 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 305 601</b>	<b>19 190 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 519 242 178</b>	<b>1 550 971 351</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 237 913 100	1 237 913 100
Fond för yttre underhåll		787 400	0
		<b>1 238 700 500</b>	<b>1 237 913 100</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 785 738	-3 832 570
Årets resultat		-19 067 988	-18 165 768
		<b>-41 853 726</b>	<b>-21 998 338</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 196 846 774</b>	<b>1 215 914 762</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	309 547 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>309 547 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	309 547 688	235 368
Leverantörsskulder		783 146	893 784
Aktuella skatteskulder		1 048 000	2 180 000
Övriga skulder		7 813 565	18 697 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 203 005	3 501 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>322 395 404</b>	<b>25 508 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 519 242 178</b>	<b>1 550 971 351</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 456 262	8 425 338
Årsavgifter förskola	410 148	375 969
Hysesintäkter, lokaler	1 566 236	1 861 979
Hysesintäkter garage och p-platser, (Q4)	563 740	0
Garageuthyrning, (Amenities Q1-Q3)	2 151 010	2 850 000
el debitering medlemmar	490 946	191 764
Fakturerade kostnader VA	22 836	25 229
Fakturerade kostnader sophämtning	17 969	13 521
Värme och driftskostnader	74 254	66 362
Fastighetsskatt	244 127	227 473
VF garantikostnader och åtgärder OP 2019+2020	452 316	0
Vidarefakturering lokalhyresgäster	44 036	-41
Avgift andrahandsuthyrning	49 054	15 825
	<b>14 542 934</b>	<b>14 053 419</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El för belysning	921 229	751 618
Vatten och avlopp	217 257	142 017
Uppvärmning	992 463	860 492
Avfall och återvinning medlemmar	233 566	194 913
Avfall och återvinning lokaler	51 049	64 727
Fastighetsförsäkringspremier	155 041	139 952
Reparation och underhåll av fastighet	148 781	170 737
Snöröjning och sandning	25 820	95 752
Städning och renhållning och entrématta	285 498	27 142
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal *	622 556	980 885
Redovisningstjänster	197 686	142 649
Ownit Bredband	381 457	596 874
Ersättningar till revisor	34 552	31 875
Hiss	94 991	177 288
Övriga fastighetskostnader	214 786	216 758
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	524 000	524 000
VF OP/ Garantier	520 012	146 544
Yttre skötsel	274 592	9 468
IT-tjänster	10 638	0
Advokat- och övriga externa tjänster	622 298	0
Stämma	15 000	0
Färdigställande fastighet	58 565	0
	<b>6 601 837</b>	<b>5 273 691</b>

\* Byte av teknisk förvaltare under året.

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	278 862	108 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 300	0
	<b>282 162</b>	<b>108 500</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	87 259	34 090
	<b>87 259</b>	<b>34 090</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>369 421</b>	<b>142 590</b>

Stämman beslutade om arvode 6x PPB ex soc avg. (2019 284 400 kr)

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 552 678 348</b>	<b>1 552 678 348</b>
Ingående avskrivningar	-24 576 311	-4 208 204
Årets avskrivningar	-20 368 107	-20 368 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 944 418</b>	<b>-24 576 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 507 733 930</b>	<b>1 528 102 037</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	202 645	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 645</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 645</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 491 042	658 491 042
Avyttring	-658 491 042	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>658 491 042</b>
Ingående nedskrivningar	-658 491 042	654 812 042
Återförda nedskrivningar	658 491 042	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>654 812 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 313 303 084</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Storebrand/ SPP, ränta 2,05% bindningstid 20181227-20210627	-309 547 688	-309 783 056
	<b>-309 547 688</b>	<b>-309 783 056</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-52 881	-53 509
Förutbetalda intäkter	-2 462 139	-2 907 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-534 492	-540 547
Upplupna löner och soc avg	-153 494	0
	<b>-3 203 006</b>	<b>-3 501 987</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	<b>310 000 000</b>	<b>310 000 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 har Högsta Domstolen beslutat att ej bevilja prövningstillstånd av tvist med förhandstecknare och föreningen kommer begära verkställighet av betalning enligt tidigare domstolsbeslut. Se vidare information i förvaltningsberättelsen.

Under 2021 fortsätter pågående åtgärder kopplat till 2-årsbesiktning, där merparten beräknas klara under första halvåret.

Styrelsen är i slutfasen av upphandling av ny bank och detta väntas slutföras inom kort.

Stockholm 2021-

Sofia Gyllenhammar  
Ordförande

Josefin Adlertz

Karl-Johan Bogefors

Elisabeth Ek

John Milburn

Ulrika Nordström

Sören Hullberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

ÅR 2020 Brf Stettin 7 - slutlig.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

## ÄRENDEREFERENS

1077805

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: SOFIA GYLLENHAMMAR  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-20 20:16:53 +02:00

Digitalt signerad av: JOSEFIN ADLERTZ  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-20 20:24:36 +02:00

Digitalt signerad av: ELISABETH EK  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-20 21:03:13 +02:00

Digitalt signerad av: Per Karl-Johan Jansson Bogefors  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-20 20:21:35 +02:00

Digitalt signerad av: Lars Daniel Andreas Boström  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-21 06:49:58 +02:00

Digitalt signerad av: Sören Axelsson Hullberg  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-04-21 00:04:52 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2020 Brf Stettin 7 - slutlig.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1077805

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: ULRIKA NORDSTRÖM

Identifikationstyp: Svensk e-legitimation

Signeringstid: 2021-04-20 20:45:16 +02:00

Digitalt signerad av: JOHN MILBURN

Identifikationstyp: Svensk e-legitimation

Signeringstid: 2021-04-20 20:18:43 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.