

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stettin 7

769629-5869

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 7583, 75A-G

Kommun: Stockholm

Bostadsarea: ca 13 139 kvm

Samtliga bostäder är upplåtna till fysiska personer. Alla hyreslokaler är uthyrda. Ett hyresavtal löper ut under 2022. Resterande går ut under 2023 eller senare

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har under 2021 haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden, därtill återkommande arbetsmöten.

Under 2021 har styrelsens fokus legat på att färdigställa fastigheten utifrån kvarvarande garantibesiktningensåtgärder.

Från och med andra kvartalet 2022 höjdes medlemmarnas avgift med 2%.

Föreningen har under 2021 bytt kreditgivare till Nordea och flyttat över lånen med en avsevärd förbättring av räntekostnader som följd. Amorteringstakten ökades i samband med att de nya lånen lades upp.

Föreningen har anslutits till kommunens matavfallsobligatorie avseende förskolan och restaurangen som hyr en av hyreslokalerna. Ett pilotprojekt för medlemmar har inletts som en förberedelse inför att det blir obligatoriskt även för övriga hushåll i föreningen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Granlund
Christoffer Björnsson, ordförande
Johan Widros, kassör
Micael Carlson
Benedicte Damslor
Åsa Johansson (adjungerad)

Styrelsesuppleanter

Åsa Lovekrans
Karl-Johan Bogefors
Elisabeth Ek
Sofia Gyllenhammar

Ordinarie revisorer

BL Revision Stockholm
Daniel Boström

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. Förskoleverksamhet.
Hyreslokal (L01-L02), 206 kvm, Hunddagis, avtal t.o.m. 2023-04-30
Hyreslokal (L03), 76 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2023-09-21
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. 2023-06-02
Hyreslokal (L08), 64 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2023-09-30

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar och utrymmen i föreningens del av bygganden finns i form av rullstols- och 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

Försäkring

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2021-01-01 270 st
Antal medlemmar 2021-12-31 271 st

Antal överlåtelser under året 31 st

Den tvist som föreningen haft med en tecknare av förhandsavtal har avgjorts slutgiltigt i domstol och utföll till föreningens fördel på samtliga punkter.

.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 533	14 543	14 053
Resultat efter finansiella poster	-19 561	-19 068	-18 166
Eget kapital	1 179 971	1 196 847	1 215 915
Balansomslutning	1 502 006	1 519 242	1 550 971
Soliditet (%)	78,6	78,8	78,4
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta (kr)	644	644	644
Lån/ kvm bostadsrättsyta (kr)	22 344	22 480	22 691

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 237 913 100	787 400	-22 785 738	-19 067 988	1 196 846 774
Förändring medlemsinsatser	2 685 000				2 685 000
Disposition av föregående års resultat:		787 400	-19 855 388	19 067 988	0
Årets resultat				-19 560 687	-19 560 687
Belopp vid årets utgång	1 240 598 100	1 574 800	-42 641 126	-19 560 687	1 179 971 087

Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan 1.242.878.350 kr. Skillnad 4.965.250 kr IB orsakad av hävning av förhandsavtal. Under året så har föreningen vunnit en tvist och fått in ytterligare 2 685 000 kr. UB krav 2 280 250 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 641 126
årets förlust	-19 560 687
	-62 201 813

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	787 400
i ny räkning överföres	-62 989 213
	-62 201 813

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 533 106	14 542 933
Övriga intäkter	2	1 125 355	0
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		-115 000	0
		15 543 461	14 542 933
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-10 105 647	-6 601 838
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-369 569	-369 421
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 357 050	-20 368 107
		-30 832 266	-27 339 366
Rörelseresultat		-15 288 805	-12 796 433
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	148 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 271 881	-6 419 656
		-4 271 881	-6 271 556
Resultat efter finansiella poster		-19 560 686	-19 067 989
Resultat före skatt		-19 560 686	-19 067 989
Årets resultat		-19 560 687	-19 067 988

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 487 376 882	1 507 733 932
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 645	202 645
		1 487 464 527	1 507 936 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		1 487 464 527	1 507 936 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 951 150	4 429 462
Övriga fordringar		5 563	527 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 241	189 319
		5 142 954	5 146 019
<i>Kassa och bank</i>		9 398 222	6 159 582
Summa omsättningstillgångar		14 541 176	11 305 601
SUMMA TILLGÅNGAR		1 502 005 703	1 519 242 178

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 240 598 100	1 237 913 100
Fond för yttre underhåll		1 574 800	787 400
		1 242 172 900	1 238 700 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-42 641 126	-22 785 738
Årets resultat		-19 560 687	-19 067 988
		-62 201 813	-41 853 726
Summa eget kapital		1 179 971 087	1 196 846 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	303 482 703	0
Summa långfristiga skulder		303 482 703	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	309 547 688
Leverantörsskulder		1 040 983	783 146
Aktuella skatteskulder		1 048 000	1 048 000
Övriga skulder		7 846 068	7 813 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	4 616 862	3 203 005
Summa kortfristiga skulder		18 551 913	322 395 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 502 005 703	1 519 242 178

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	8 464 650	8 456 262
Årsavgifter förskola	410 148	410 148
Hysesintäkter, lokaler	1 947 533	1 566 236
Hysesintäkter garage och p-platser, (2020 för Q4)	2 510 260	563 740
Garageuthyrning, momspliktig (2020 Amenities Q1-Q3)	137 688	2 151 010
el debitering medlemmar	482 878	490 946
Fakturerade kostnader VA	21 386	22 836
Fakturerade kostnader sophämtning	19 350	17 969
Värme och driftskostnader	90 034	74 254
Fastighetsskatt	272 535	244 127
VF garantikostnader och åtgärder OP 2019+2020	0	452 316
Vidarefakturering lokalyresgäster	157 397	44 036
Avgift andrahandsuthyrning	15 348	49 054
Ersättning försäkringsbolag	1 125 355	0
Övriga intäkter	3 900	0
	15 658 462	14 542 934

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El för belysning	1 645 991	921 229
Vatten och avlopp	293 565	217 257
Uppvärmning	1 141 739	992 463
Avfall och återvinning	269 428	284 615
Fastighetsförsäkringspremier	167 991	155 041
Reparation och underhåll av fastighet	556 382	148 781
Snöröjning och sandning	91 590	25 820
Städning, renhållning, fönsterputs och entrématta	510 349	285 498
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	422 196	622 556
Redovisningstjänster	207 770	197 686
Ownit Bredband	381 264	381 457
Ersättningar till revisor	34 667	34 552
Hiss	92 834	94 991
Övriga fastighetskostnader	699 040	214 786
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	524 000	524 000
VF OP/ Garantier	15 956	520 012
Yttre skötsel Make Green	643 813	274 592
IT-tjänster	1 541	10 638
Advokat- och övriga externa tjänster	142 644	622 298
Stämma	0	15 000
Färdigställande fastighet	576 553	58 565
Försäkringsärende	1 686 335	0
	10 105 648	6 601 837

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvode	282 475	278 862
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	3 300
	282 475	282 162
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	87 094	87 259
	87 094	87 259
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	369 569	369 421

Stämman beslutade om arvode 6x pbb ex soc avg.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Ingående avskrivningar	-44 944 418	-24 576 311
Årets avskrivningar	-20 357 050	-20 368 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 301 468	-44 944 418
Utgående redovisat värde	1 487 376 880	1 507 733 930

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 645	
Inköp	0	202 645
Försäljningar/utrangeringar	-115 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 645	202 645
Utgående redovisat värde	87 645	202 645

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	658 491 042
Avyttring		-658 491 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-658 491 042
Återförda nedskrivningar		658 491 042
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Storebrand/ SPP, löst 2021-06-24	0	-309 547 688
Nordea, ränta 0,66%, villkorändringsdag 2024-06-19	-100 000 000	0
Nordea, ränta 0,94%, villkorändringsdag 2026-06-17	-98 000 000	0
Nordea, ränta 0,54%, villkorändringsdag 2023-06-21	-109 482 703	0
	-307 482 703	-309 547 688

Kortfristig del (amortering 2022) 4 000 0000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-18 104	-52 881
Förutbetalda intäkter	-3 776 063	-2 462 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-822 695	-534 492
Upplupna löner och soc avg	0	-153 494
	-4 616 862	-3 203 006

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	310 000 000	310 000 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christoffer Björnsson
Ordförande

Micael Carlsson

Benedicte Sofie Damslora

Anders Granlund

Johan Widros

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR-21 Brf Stettin 7.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1351306

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

* 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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR-21 Brf Stettin 7.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1351306

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

* 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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>