

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stettin 7

769629-5869

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Året som gått har präglats av betydande framsteg och förbättringar inom vår förening. Vi är glada att kunna rapportera om flera lyckade åtgärder och besparingar som har genomförts under perioden.

Under hösten 2023 genomfördes 5-årsbesiktning av fastigheten och lägenheterna.

Föreningen kommer utföra åtgärder för färdigställande under kommande år med egna medel och yrka på ersättning av byggherren utifrån avtal och garantiåtaganden.

Arbeten under 2023:

Värmepumparna i drift: Under året har vi lyckats få igång våra värmepumpar, vilket har varit en viktig framgång för att säkerställa effektiv och ekonomisk uppvärmning av våra fastigheter.

Åtgärd av kopplingar och vattensador: Vi har framgångsrikt förhandlat fram att entreprenör tar ansvar för att åtgärda de kopplingar som tidigare har strulat och orsakat vattensador. Denna åtgärd är av stor betydelse för att säkerställa en trygg och hållbar boendemiljö för våra medlemmar.

Påbörjad planering för renovering av skadade badrum: Planeringen för att åtgärda skadade badrum, totalt 20 stycken, har inletts och arbetet är nu igång. Detta är ett viktigt steg mot att förbättra våra fastigheters standard och trivseln för våra boende.

Utredning av fönsterläckage: En utredning har initierats för att undersöka vatteninträning genom vissa

fönster. Detta är ett viktigt steg för att identifiera och åtgärda potentiella problem och säkerställa fastigheternas hållbarhet på lång sikt.

Byte av skadade fönster: Under året har vi genomfört byte av skadade fönster. Trots att samtliga fönster ännu inte är helt färdigställda utgör detta en betydande förbättring av fastighetens väderbeständighet och energieffektivitet.

Laddstolpar:

Vi har installerat 46 laddstolpar i garaget och elektrifierat hela garaget för enkel utbyggnad när behovet uppstår.

Besparingar under året:

Driftsättning av värmepumpar: Genom att få igång värmepumparna har vi inte bara säkerställt en mer effektiv uppvärmning av våra fastigheter utan även genererat betydande ekonomiska besparingar på lång sikt.

Ny leverantör av ventilationsfilter: Vi har övergått till en ny leverantör av ventilationsfilter, vilket har resulterat i kostnadsbesparingar och förbättrad luftkvalitet för våra boende.

Underhållsplan:

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan men styrelsen avser upphandla och upprätta en sådan nu efter att 5-årsbesiktningen är genomförd.

Vi ser fram emot att fortsätta arbeta för att förbättra och underhålla våra fastigheter för att säkerställa en trivsam och hållbar boendemiljö för alla medlemmar i vår bostadsrättsförening.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Granlund, vice ordförande
Isabelle Schori, ordförande
Johan Widros, kassör
Micael Carlson
Robin Nilsson
Åsa Johansson (adjungerad)

Styrelsesuppleanter

Lotta Agaton
Safa Safiyari

Ordinarie revisorer

BL Revision Stockholm
Daniel Boström

Valberedning

Mark Reznik
Rolf Tjärnlund
Karl-Johan Bogefors

Fastigheter

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

Lokaler

Bostadsrättslokal, 622 kvm. Förskoleverksamhet.

Hyseslokal (L01-L02), 206 kvm, Hunddagis, avtal t.o.m. 2026-04-30

Hyseslokal (L03), 76 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2025-12-31

Hyseslokal (L04), 76 kvm, Restaurangverksamhet, avtal t.o.m. 2026-02-28

Hyseslokal (L05), 133 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2026-06-30

Hyseslokal (L06), 49 kvm, Frisör, avtal t.o.m. 2024-12-31

Hyseslokal (L07), 103 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2024-06-02

Hyseslokal (L08), 64 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2025-09-30

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	13 139
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 2023-01-01 263 st

Antal medlemmar 2023-12-31 260 st

Antal överlåtelse under året 17 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 949	15 097	14 533	14 543
Resultat efter finansiella poster	-21 016	-18 598	-19 561	-19 068
Eget kapital	1 140 356	1 161 373	1 179 971	1 196 847
Balansomslutning	1 454 460	1 479 040	1 502 006	1 519 242
Soliditet (%)	78,4	78,5	78,6	78,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	832	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 083	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	20 844	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	-	-	-
Räntekänslighet (%)	27	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	-	-	-
Energikostnad som vidaredebiterats (kr/kvm)	98	-	-	-

Upplysning vid förlust

Förlusten beror huvudsakligen på att föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening med högt anskaffningsvärde på byggnaden.

Framtida ekonomiska åtaganden såsom exempelvis åtgärder från besiktningar och färdigställandeåtgärder kommer att finansieras med egna medel och nya lån. Förändringar i kortsiktiga ekonomiska åtaganden såsom räntekostnader och driftskostnader kommer att finansieras genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 240 598 100	2 362 200	-62 989 213	-18 598 407	1 161 372 680
Disposition av föregående års resultat:		1 012 000	-19 610 407	18 598 407	0
Årets resultat				-21 016 367	-21 016 367
Belopp vid årets utgång	1 240 598 100	3 374 200	-82 599 620	-21 016 367	1 140 356 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-82 599 620
årets förlust	-21 016 367
	-103 615 987

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 012 000
i ny räkning överföres	-104 627 987
	-103 615 987

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 949 316	15 097 230
Övriga intäkter	2	2 066 543	434 020
		19 015 859	15 531 250
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-14 173 712	-10 730 682
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-413 971	-406 041
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 999 787	-20 845 471
		-35 587 470	-31 982 194
Rörelseresultat		-16 571 611	-16 450 944
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		522	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 445 278	-2 147 465
		-4 444 756	-2 147 463
Resultat efter finansiella poster		-21 016 367	-18 598 407
Resultat före skatt		-21 016 367	-18 598 407
Årets resultat		-21 016 367	-18 598 407

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 445 685 940	1 466 531 412
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	433 360	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	87 645

1 446 119 300 **1 466 619 057**

Summa anläggningstillgångar

1 446 119 300 **1 466 619 057**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 894 142	5 378 393
Övriga fordringar		155 746	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		601 987	136 517

3 651 875 **5 515 674**

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **4 689 019** **6 904 781**
8 340 894 **12 420 455**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 454 460 194 **1 479 039 512**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 240 598 100	1 240 598 100
Fond för yttre underhåll		3 374 200	2 362 200
		1 243 972 300	1 242 960 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-82 599 620	-62 989 213
Årets resultat		-21 016 367	-18 598 407
		-103 615 987	-81 587 620
Summa eget kapital		1 140 356 313	1 161 372 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000 000	190 000 000
Summa långfristiga skulder		92 000 000	190 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	209 482 703	113 482 703
Förskott från kunder		26 056	0
Leverantörsskulder		1 283 378	947 450
Aktuella skatteskulder		756 000	902 000
Övriga skulder		7 741 167	7 793 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 814 577	4 541 210
Summa kortfristiga skulder		222 103 881	127 666 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 454 460 194	1 479 039 512

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-21 016 367	-18 598 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20 999 787	20 845 471
Betald skatt	-162 991	-141 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-179 571	2 105 863
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	2 484 251	-427 243
Förändring av kortfristiga fordringar	-603 462	49 724
Förändring av leverantörsskulder	335 928	-93 533
Förändring av kortfristiga skulder	-1 752 877	-128 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 269	1 506 559
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-500 031	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 031	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-4 000 000
Årets kassaflöde	-2 215 762	-2 493 441
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 904 781	9 398 222
Likvida medel vid årets slut	4 689 019	6 904 781

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 640 445	8 593 218
Årsavgifter förskola	425 323	416 300
Hysesintäkter, lokaler	2 082 969	1 995 241
Hysesintäkter garage och p-platser	2 537 458	2 563 815
Garageuthyrning, momspliktig	395 262	269 428
El debitering medlemmar	1 294 253	719 831
Fakturerade kostnader VA	22 489	21 608
Fakturerade kostnader sophämtning	22 489	25 088
Värme och driftskostnader	84 063	79 398
Fastighetsskatt	332 729	342 242
Vidarefakturerering lokalhyresgäster	91 061	25 015
Avgift andrahandsuthyrning	15 605	33 775
Ersättning försäkringsbolag	1 550 594	434 020
Erhållet elstöd och startavgift laddstolpar	521 119	12 271
	19 015 859	15 531 250

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Elkostnader	2 078 651	2 021 152
Vatten och avlopp	376 052	297 805
Uppvärmning	1 421 815	1 203 833
Avfall och återvinning	263 852	256 096
Fastighetsförsäkringspremier	386 205	330 144
Reparation och underhåll av fastighet	680 888	758 208
Snöröjning och sandning	173 690	96 867
Städning, renhållning, fönsterputs och entrématta	364 518	604 618
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	462 379	485 442
Redovisningstjänster	219 023	211 935
Ownit Bredband	326 508	340 197
Ersättningar till revisor	36 908	35 264
Hiss	132 352	281 278
Övriga fastighetskostnader	611 893	501 359
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	378 000	378 000
VF OP/ Garantier	0	5 000
Yttre skötsel Make Green	664 188	516 081
IT-tjänster	1 848	5 251
Advokat- och övriga externa tjänster	623 584	34 056
Färdigställande fastighet	2 156 178	1 965 866
Försäkringsärende	2 480 038	394 670
Besiktningkostnader	335 142	7 560
	14 173 712	10 730 682

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvode	314 999	308 965
	314 999	308 965
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	98 972	97 076
	98 972	97 076
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	413 971	406 041

Stämman beslutade om arvode 6x pbb ex soc avg.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Ingående avskrivningar	-86 146 936	-65 301 468
Årets avskrivningar	-20 845 472	-20 845 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 992 408	-86 146 936
Utgående redovisat värde	1 445 685 940	1 466 531 412

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	805 214	0
Bidrag Naturvårdsverket	-305 183	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 031	0
Årets avskrivningar	-66 671	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 671	0
Utgående redovisat värde	433 360	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 645	87 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 645	87 645
Årets nedskrivningar	-87 645	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 645	0
Utgående redovisat värde	0	87 645

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea, ränta 0,66%, villkorändringsdag 2024-06-19	100 000 000	100 000 000
Nordea, ränta 0,94%, villkorändringsdag 2026-06-17	92 000 000	94 000 000
Nordea, ränta 4,523%, villkorändringsdag 2024-06-24	109 482 703	109 482 703
	301 482 703	303 482 703

Kortfristig del av långfristigt lån 209 482 703 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	166 417	0
Förutbetalda intäkter	1 664 567	3 746 026
Övriga upplupna kostnader	983 593	795 184
	2 814 577	4 541 210

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	310 000 000	310 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har påbörjat åtgärdande av besiktningssanmärkningar och färdigställandeåtgärder vilka kommer finansieras med egna medel och nya lån, och samtidigt yrka på ersättning från projektförsäkring och av byggherren utifrån avtal och garantiåtaganden.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 25% från 2024-05-01.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Isabelle Schori
Ordförande

Micael Carlsson

Anders Granlund

Johan Widros

Robin Nilsson

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.