

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Stettin 7**

769629-5869

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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**

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har under 2022 haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden, därtill återkommande arbetsmöten.

Under 2022 har styrelsens fokus legat på att färdigställa fastigheten utifrån kvarvarande garantibesiktningssåtgärder med fokus på fönsterbytet.

Från och med första kvartalet 2022 höjdes medlemmarnas avgift med 2%

Föreningen har installerat ca 50 laddstolpar i garaget via E-ways, samt elektrifierat hela garaget.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Lotta Agaton  
Robin Nilsson  
Pegah Esmaili (adjungerad)  
Marika Zadler (adjungerad)

Ordinarie revisorer

BL Revision Stockholm  
Daniel Boström

Valberedning

Mark Reznik  
Rolf Tjärnlund

**Fastigheter**

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

**Lokaler**

Bostadsrättslokal, 622 kvm. Förskoleverksamhet.  
Hyreslokal (L01-L02), 206 kvm, Hunddagis, avtal t.o.m. 2026-04-30  
Hyreslokal (L03), 76 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2025-12-31  
Hyreslokal (L04), 76 kvm, Restaurangverksamhet, avtal t.o.m. 2026-02-28  
Hyreslokal (L05), 133 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2022-11-30, uppsagt, ny hyresgäst under våren 2023  
Hyreslokal (L06), 49 kvm, Frisör, avtal t.o.m. 2024-12-31  
Hyreslokal (L07), 103 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2024-06-02  
Hyreslokal (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	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 2022-01-01 271 st  
Antal medlemmar 2022-12-31 263 st

Antal överlåtelser under året 27 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	15 097	14 533	14 543	14 053
Resultat efter finansiella poster	-18 598	-19 561	-19 068	-18 166
Eget kapital	1 161 373	1 179 971	1 196 847	1 215 915
Balansomslutning	1 479 040	1 502 006	1 519 242	1 550 971
Soliditet (%)	78,5	78,6	78,8	78,4
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta (kr)	657	644	644	644
Lån/ kvm bostadsrättsyta (kr)	22 054	22 344	22 480	22 691

## Förändringar i 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	1 240 598 100	1 574 800	-42 641 126	-19 560 687	<b>1 179 971 087</b>
Disposition av föregående års resultat:		787 400	-20 348 087	19 560 687	<b>0</b>
Årets resultat				-18 598 407	<b>-18 598 407</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 240 598 100</b>	<b>2 362 200</b>	<b>-62 989 213</b>	<b>-18 598 407</b>	<b>1 161 372 680</b>

Medlemsinsatser enligt ekonomisk plan 1.242.878.350 kr. Skillnad 4.965.250 kr IB orsakad av hävning av förhandsavtal. Tidigare år 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	-62 989 213
årets förlust	-18 598 407
	<b>-81 587 620</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	1 012 000
i ny räkning överföres	-82 599 620
	<b>-81 587 620</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 097 230	14 533 106
Övriga intäkter	2	434 020	1 125 355
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		0	-115 000
		<b>15 531 250</b>	<b>15 543 461</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 730 682	-10 105 647
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-406 041	-369 569
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 845 471	-20 357 050
		<b>-31 982 194</b>	<b>-30 832 266</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 450 944</b>	<b>-15 288 805</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 147 465	-4 271 881
		<b>-2 147 463</b>	<b>-4 271 881</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 598 407</b>	<b>-19 560 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 598 407</b>	<b>-19 560 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 598 407</b>	<b>-19 560 687</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	1 466 531 412	1 487 376 882
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 645	87 645
		<b>1 466 619 057</b>	<b>1 487 464 527</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 466 619 057**      **1 487 464 527**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		5 378 393	4 951 150
Övriga fordringar		764	5 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 517	186 241
		<b>5 515 674</b>	<b>5 142 954</b>

##### *Kassa och bank*

		6 904 781	9 398 222
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 420 455</b>	<b>14 541 176</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 479 039 512**      **1 502 005 703**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 240 598 100	1 240 598 100
Fond för yttre underhåll		2 362 200	1 574 800
		<b>1 242 960 300</b>	<b>1 242 172 900</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-62 989 213	-42 641 126
Årets resultat		-18 598 407	-19 560 687
		<b>-81 587 620</b>	<b>-62 201 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 161 372 680</b>	<b>1 179 971 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	190 000 000	303 482 703
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>190 000 000</b>	<b>303 482 703</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	113 482 703	4 000 000
Leverantörsskulder		947 450	1 040 983
Aktuella skatteskulder		902 000	1 048 000
Övriga skulder		7 793 469	7 846 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4 541 210	4 616 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>127 666 832</b>	<b>18 551 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 479 039 512</b>	<b>1 502 005 703</b>



## 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 (äkta 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 593 218	8 464 650
Årsavgifter förskola	416 300	410 148
Hysesintäkter, lokaler	1 995 241	1 947 533
Hysesintäkter garage och p-platser	2 563 815	2 510 260
Garageuthyrning, momspliktig	269 428	137 688
el debitering medlemmar	719 831	482 878
Fakturerade kostnader VA	21 608	21 386
Fakturerade kostnader sophämtning	25 088	19 350
Värme och driftskostnader	79 398	90 034
Fastighetsskatt	342 242	272 535
Vidarefakturerering lokalhyresgäster	25 015	157 397
Avgift andrahandsuthyrning	33 775	15 348
Ersättning försäkringsbolag	434 020	1 125 355
Övriga intäkter	12 270	3 900
	<b>15 531 249</b>	<b>15 658 462</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	2 021 152	1 645 991
Vatten och avlopp	297 805	293 565
Uppvärmning	1 203 833	1 141 739
Avfall och återvinning	256 096	269 428
Fastighetsförsäkringspremier	330 144	167 991
Reparation och underhåll av fastighet	758 208	556 382
Snöröjning och sandning	96 867	91 590
Städning, renhållning, fönsterputs och entrématta	604 618	510 349
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	485 442	422 196
Redovisningstjänster	211 935	207 770
Ownit Bredband	340 197	381 264
Ersättningar till revisor	35 264	34 667
Hiss	281 278	92 834
Övriga fastighetskostnader	508 390	699 040
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	378 000	524 000
VF OP/ Garantier	5 000	15 956
Yttre skötsel Make Green	516 081	643 813
IT-tjänster	5 251	1 541
Advokat- och övriga externa tjänster	27 025	142 644
Färdigställande fastighet	1 965 866	576 553
Försäkringsärende	394 670	1 686 335
	<b>10 723 122</b>	<b>10 105 648</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Styrelsearvoden och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvode	308 965	282 475
	<b>308 965</b>	<b>282 475</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	97 076	87 094
	<b>97 076</b>	<b>87 094</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>406 041</b>	<b>369 569</b>

Stämman beslutade om arvode 6x pbb ex soc avg.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-65 301 468	-44 944 418
Årets avskrivningar	-20 845 471	-20 357 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 146 939</b>	<b>-65 301 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 466 531 409</b>	<b>1 487 376 880</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 645	202 645
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	0	-115 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 645</b>	<b>87 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 645</b>	<b>87 645</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 0,66%, villkorändringsdag 2024-06-19	-100 000 000	-100 000 000
Nordea, ränta 0,94%, villkorändringsdag 2026-06-17	-94 000 000	-98 000 000
Nordea, ränta 0,54%, villkorändringsdag 2023-06-21	-109 482 703	-109 482 703
	<b>-303 482 703</b>	<b>-307 482 703</b>

Kortfristig del av långfristigt lån 109 482 703 kr samt amortering 2023 4 000 0000 kr

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-18 104
Förutbetalda intäkter	-3 746 026	-3 776 063
Övriga upplupna kostnader	-795 184	-822 695
	<b>-4 541 210</b>	<b>-4 616 862</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	<b>310 000 000</b>	<b>310 000 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om avgiftshöjning på 15% för bostadsrätter resp 5% för garageplatser. 46 laddstolpar har installerats i garaget och hela garaget har elektrifierats för att enkelt kunna installera fler laddstolpar vid behov.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Isabelle Schori  
Ordförande

Micael Carlsson

Anders Granlund

Johan Widros

Anders Klapp

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

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor  
BL Revision Stockholm

# Detta dokument har undertecknats digitalt

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

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Stettin 7.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1613303

*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-22 Brf Stettin 7.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1613303

*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>