

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stettin 7
769629-5869

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 13 139 m²

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.

Föreningen fortsätter att; utföra åtgärder för färdigställande under kommande år, finansierat med ett nytt fastighetslån om 7 MSEK, och genom juridisk process yrka på ersättning av byggherren utifrån avtal och garantiåtaganden.

Arbeten under 2024:

- Åtgärd av kopplingar och vattenskador: Vi har framgångsrikt förhandlat fram att entreprenör åtgärdar de kopplingar som orsakat vattenskador. Denna åtgärd är av stor betydelse för att säkerställa en trygg och hållbar boendemiljö för våra medlemmar. Åtgärden genomfördes under 2024.
- Utredning av fönsterläckage: En utredning har genomförts för att undersöka vatteninträngning genom vissa fönster. Detta är ett viktigt steg för att identifiera och åtgärda potentiella problem och säkerställa fastighetens skick på lång sikt. Åtgärder kommer att ske i samband med kommande fönsterbyten.
- Byte av skadade fönster: Under året har vi uppdaterat listan av skadade fönster och valt en ny entreprenör, Fasadglas, som kommer att genomföra fönsterbytet under VT 2025.
- Laddstationer för elbilar:
 - Vi har under året installerat ytterligare en laddstation i garaget och upphandling för ytterligare ca 15 laddstationer har genomförts för installation under 2025.

Besparingar under året:

- Omfinansiering av två av föreningens tre stora banklån till rörlig ränta (istället för att binda om dem) har gett rejält lägre löpande räntekostnad i takt med marknadens nedåtgående räntetrend under hösten/vintern 2024.
- Upphandling av ny leverantör av badrumsreparationer har resulterat i stora kostnadsbesparingar.
- Underhåll:
 - Upphandling av underhåll av fastighetens samtliga fönsterramar och portar har genomförts för utförande under vår/försommar 2025.
 - Upphandling av ventilationsrengöring och kontroll (OVK) av hela fastigheten har genomförts för utförande under våren 2025.
 - Från och med 2025 avsätter vi 200 KSEK per månad till en underhållsbuffert särskild från löpande kassa.
- Underhållsplan - Föreningen har inte upprättat någon långsiktig (50 år) underhållsplan.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Lemaitre, ledamot och ordförande

Eva von Eckermann, ledamot (avgick i november 2024)

Micael Carlson, ledamot

Robin Nilsson, ledamot

Stefan Kolmodin, ledamot och kassör

Stefan Kronman, ledamot

Styrelsesuppleanter

Anna Möller

Lotta Agaton

Ordinarie revisorer

BL Revision

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.

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, uppsagt

Hyreslokal (L04), 76 kvm, Restaurangverksamhet, vakant

Hyreslokal (L05), 130 kvm, Kontor, avtal t.o.m. 2026-06-30

Hyreslokal (L06), 49 kvm, Frisör, avtal t.o.m. 2027-12-31

Hyreslokal (L07), 103 kvm, Kontor och lager, vakant

Hyreslokal (L08), 64 kvm, Kontor och lager, avtal t.o.m. 2026-09-30

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar och utrymmen i föreningens del av bygganden finns i form av rullstols- och barnvagnsförråd och cykelrum. 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 m2
8	HR Lokaler	704 m2
1	BR Lokaler	622 (513 m2 avser BR lokal och 109 m2 avser HR lokal)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB

Teknisk förvaltning WIAB

Försäkring

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-01-01 260 st.

Antal medlemmar 2024-12-31 255 st.

Antal överlåtelser under året 30 st.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 034	16 949	15 097	14 533
Resultat efter finansiella poster	-23 343	-21 016	-18 598	-19 561
Eget kapital	1 117 014	1 140 356	1 161 373	1 179 971
Balansomslutning	1 437 552	1 454 442	1 479 039	1 502 000
Soliditet (%)	78	78	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	970	832	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	23 478	22 946	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	21 328	20 844	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	43	162	-	-
Räntekänslighet (%)	24	28	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	268	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49	60	-	-
Energikostnad som vidaredebiterats (kr/kvm)	61	98	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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 driftkostnader 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	3 374 200	-82 599 620	-21 016 367	1 140 356 313
Disposition av föregående års resultat:		1 012 000	-22 028 367	21 016 367	0
Årets resultat				-23 342 504	-23 342 504
Belopp vid årets utgång	1 240 598 100	4 386 200	-104 627 987	-23 342 504	1 117 013 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-104 627 987
årets förlust	-23 342 504
	-127 970 491

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 012 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 301 090
i ny räkning överföres	-127 681 401
	-127 970 491

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	19 033 887	16 949 316
Övriga intäkter	2	4 284 826	2 066 543
		23 318 713	19 015 859
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-17 313 550	-14 173 712
Styrelsearvoden och sociala avgifter	4	-453 142	-413 971
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 945 477	-20 999 787
		-38 712 169	-35 587 470
Rörelseresultat		-15 393 456	-16 571 611
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 375	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 955 423	-4 445 278
		-7 949 048	-4 444 756
Resultat efter finansiella poster		-23 342 504	-21 016 367
Resultat före skatt		-23 342 504	-21 016 367
Årets resultat		-23 342 504	-21 016 367

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 424 840 470	1 445 685 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	333 354	433 360
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	10 000	0
		1 425 183 824	1 446 119 300

Summa anläggningstillgångar

1 425 183 824 **1 446 119 300**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	2 853 121	2 894 142
Övriga fordringar	15 570	137 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 155	601 987
	2 954 846	3 634 120

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	9 413 010	4 689 019
	12 367 856	8 323 139

SUMMA TILLGÅNGAR

1 437 551 680 **1 454 442 439**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 240 598 100

1 240 598 100

Fond för yttre underhåll

4 386 200

3 374 200

1 244 984 300

1 243 972 300

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-104 627 987

-82 599 620

Årets resultat

-23 342 504

-21 016 367

-127 970 491

-103 615 987

Summa eget kapital

1 117 013 809

1 140 356 313

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

92 000 000

92 000 000

Summa långfristiga skulder

92 000 000

92 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

216 482 703

209 482 703

Förskott från kunder

3 494

26 056

Leverantörsskulder

1 207 346

1 283 378

Övriga skulder

8 253 356

8 479 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

2 590 972

2 814 577

Summa kortfristiga skulder

228 537 871

222 086 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 437 551 680

1 454 442 439

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-23 342 504

-21 016 367

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20 945 477

20 999 787

Betald skatt

-330 755

-162 991

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-2 727 782

-179 571

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

41 021

2 484 251

Förändring av kortfristiga fordringar

638 253

-603 462

Förändring av leverantörsskulder

-76 032

335 928

Förändring av kortfristiga skulder

-141 469

-1 752 877

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 266 009

284 269

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 000

-500 031

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 000

-500 031

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

7 000 000

-2 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 000 000

-2 000 000

Årets kassaflöde

4 723 991

-2 215 762

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 689 019

6 904 781

Likvida medel vid årets slut

9 413 010

4 689 019

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
El laddstolpar	5 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 577 950	9 640 445
Årsavgifter förskola	561 287	425 323
Hysesintäkter, lokaler	2 225 992	2 082 969
Hysesintäkter garage och p-platser	3 016 677	2 537 458
Garageuthyrning, momspliktig	402 851	395 262
El debitering medlemmar	757 851	1 294 253
Fakturerade kostnader VA	23 075	22 489
Fakturerade kostnader sophämtning	22 102	22 489
Värme och driftskostnader	81 207	84 063
Fastighetsskatt	314 403	332 729
Vidarefakturerering lokalhyresgäster	30 564	91 061
Avgift andrahandsuthyrning	19 928	15 605
Ersättning försäkringsbolag	4 209 135	1 499 175
Erhållet elstöd och startavgift laddstolpar	25 250	515 949
Återbetalning el	50 442	56 589
	23 318 714	19 015 859

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elkostnader	1 470 556	2 078 651
Vatten och avlopp	489 808	376 052
Uppvärmning	1 393 501	1 421 815
Avfall och återvinning	319 127	263 852
Fastighetsförsäkringspremier	457 145	386 205
Reparation och underhåll av fastighet	1 074 033	680 888
Snöröjning och sandning	118 399	173 690
Städning, renhållning, fönsterputs och entrématta	359 171	364 518
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	342 093	462 379
Redovisningstjänster	225 551	219 023
Ownit Bredband	337 155	326 508
Ersättningar till revisor	39 187	36 908
Hiss	293 697	132 352
Övriga fastighetskostnader	663 780	611 893
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	378 000	378 000
Yttre skötsel Make Green	628 451	664 188
IT-tjänster	22 363	1 848
Advokat- och övriga externa tjänster	1 499 748	623 584
Färdigställande fastighet	1 342 817	2 156 178
Försäkringsärenden	5 665 895	2 480 038
Besiktningsskostnader	4 975	335 142
Förluster på kundfordringar	188 098	0
	17 313 550	14 173 712

Not 4 Anställda och personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden och sociala avgifter		
Styrelsearvode	343 800	314 999
	343 800	314 999
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	109 342	98 972
	109 342	98 972
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	453 142	413 971

Stämman beslutade om arvode 6x pbb ex soc avg.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 552 678 348	1 552 678 348
Ingående avskrivningar	-106 992 407	-86 146 936
Årets avskrivningar	-20 845 471	-20 845 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 837 878	-106 992 407
Utgående redovisat värde	1 424 840 470	1 445 685 941

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 031	
Inköp		805 214
Bidrag Naturvårdsverket		-305 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 031	500 031
Ingående avskrivningar	-66 671	
Årets avskrivningar	-100 006	-66 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 677	-66 671
Utgående redovisat värde	333 354	433 360

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 645	87 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 645	87 645
Ingående nedskrivningar	-87 645	
Årets nedskrivningar	0	-87 645
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 645	-87 645
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	10 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	0
Utgående redovisat värde	10 000	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea, ränta 2,952%, villkorsändringsdag 2025-06-24	100 000 000	100 000 000
Nordea, ränta 0,94%, villkorsändringsdag 2026-06-17	92 000 000	92 000 000
Nordea, ränta 2,952%, villkorsändringsdag 2025-06-24	109 482 703	109 482 703
Nordea, ränta 3,52%, villkorsändringsdag 2025-10-07	7 000 000	0
	308 482 703	301 482 703

Kortfristig del av långfristigt lån 216 482 703 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	95 497	166 417
Förutbetalda intäkter	1 789 206	1 664 568
Övriga upplupna kostnader	700 373	983 593
Upplupna löner och soc avg	5 895	0
	2 590 971	2 814 578

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	310 000 000	310 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 2,67 % från 2025-04-01.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Lemaitre
Ordförande

Micael Carlsson

Robin Nilsson

Stefan Kronman

Stefan Kolmodin

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.