

# Årsredovisning 2022

BRF Kungen 7



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>13</b>

Styrelsen för BRF Kungen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Föreningens firmanamn är Kungen 7 och registrerades 2013-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1961 och ligger på adressen Tornslingan 37, med fastighetsbeteckning Kungen 7 i Huddinge kommun.

Av föreningens 47 lägenheter har 45 upplåtits med bostadsrätt. 2 stycken hyresrätter finns i fastigheten. Det finns tre källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns ett extra förråd att hyra. Detta förråd är uthyrt. Föreningen har även 23 stycken parkeringsplatser samt tvättstuga och cykelförvaring i källaren.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det vanliga löpande underhållet så har följande utförts under verksamhetsåret:

- Renovering av skyddsrum.
- Byte av samtliga termostater till radiatorer i fastigheten.

Vi har även i föreningen haft en gemensam städdag under våren med bra uppslutning från medlemmarna där vi fick mycket gjort.

#### Historiskt underhåll:

År	Åtgärd
2022	Byte av ytterdörr och automatisk dörröppningsanordning
2019	Målning av allmänna utrymmen i fastigheten samt soprum
2019	Grillplats och lekplats renoverades
2015	Stambyte
2014	Byggnation av tvättstuga

#### Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Snöröjning och sandning	Vantör Service och Support AB
Tvättstuga service av maskiner	Electrolux
Hiss service	Nacka Hisservice AB
Städning av gemensamma ytor	HeBe städ & fastighetsservice AB

### **Kabel-TV och bredband**

Föreningen har tv och bredband via Tele 2. Sedan april 2018 så ingår bredband med hastigheten 100/10 i avgiften.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdighetsförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även ett bostadsrättstillägg.

### **Styrelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Erik Stoltenberg	ordförande
Anton Flodman	ledamot
Mathias Samuelsson	ledamot
Robert Mesic	ledamot

Birgitta Eldblom	suppleant
Ros-Marie Österlund	suppleant
John Kalmar	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret utöver föreningsstämman hållit 11 protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas de olika arbetsgrupperna regelbundet samt vid behov.

### **Medlemsantal och överlåtelse**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 8 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 10 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st.

### **Revisor**

Revisor har under året varit Fredrik Åborg från MT revision. Revisor valdes vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Erik Stoltenberg.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna i föreningen höjdes med 10% under verksamhetsåret 2022.

### **Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 850 000 kr. Under året har föreningen gjort löpande amorteringar med 100 000 kr.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 036 350</b>	<b>1 150 943</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	2 131 661	1 951 773
Finansiella intäkter	848	378
Minskning av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	347 735	0
	<b>2 480 244</b>	<b>1 960 743</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 156 405	1 850 203
Finansiella kostnader	135 154	86 181
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	94 390	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 841	6 858
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	100 000	0
Minskning fond för inre underhåll	0	32 094
	<b>2 594 790</b>	<b>2 075 336</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>921 804</b>	<b>1 036 350</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-114 546</b>	<b>-114 593</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 132	1 952	1 954	1 851	1 764
Resultat efter finansiella poster	-478	-303	-424	-108	65
Soliditet (%)	74,6	75,3	75,2	73,8	74,0
Taxeringsvärde	40 200	31 800	31 800	31 800	31 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	682	620	620	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 271	3 346	3 383	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 168	3 203	3 239	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	32	19	23	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	115	117	111	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	45	41	39	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	48	31	28	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 675 kvm bostadsrättsyta och 119 kvm hyresrättsyta vilket blir 2 794 kvm totalyta.

Nollor i flerårsöversikten avser inte nollresultat, utan innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 473 200	3 232 218	916 600	-10 429 311	-303 272	<b>28 889 435</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			31 800	-31 800		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-303 272	303 272	<b>0</b>
Årets resultat					-478 089	<b>-478 089</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 473 200</b>	<b>3 232 218</b>	<b>948 400</b>	<b>-10 764 383</b>	<b>-478 089</b>	<b>28 411 346</b>

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 764 382
Årets resultat	-478 089
	<b>-11 242 471</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	40 200
I ny räkning överföres	-11 282 671
	<b>-11 242 471</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>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 131 661	1 951 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 131 661</b>	<b>1 951 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 535 828	-1 353 467
Övriga externa kostnader	4	-495 560	-372 418
Personalkostnader	5	-125 017	-124 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 039	-319 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 475 444</b>	<b>-2 169 242</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-343 783</b>	<b>-217 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		848	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 154	-86 181
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 306</b>	<b>-85 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-478 089</b>	<b>-303 272</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-478 089</b>	<b>-303 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-478 089</b>	<b>-303 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	37 056 054	37 280 703
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 056 054</b>	<b>37 280 703</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 056 054</b>	<b>37 280 703</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 380
Övriga fordringar		11 466	5 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 784	65 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 250</b>	<b>73 409</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		921 805	1 036 351
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>921 805</b>	<b>1 036 351</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 004 055</b>	<b>1 109 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 060 109</b>	<b>38 390 463</b>



<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		38 705 418	38 705 418
Fond för yttre underhåll		948 400	916 600
Individuell underhållsfond		133 312	133 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 787 130</b>	<b>39 755 330</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 764 382	-10 429 311
Årets resultat		-478 089	-303 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 242 471</b>	<b>-10 732 583</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 544 659</b>	<b>29 022 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 860 000	4 990 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 860 000</b>	<b>4 990 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 990 000	3 960 000
Leverantörsskulder		298 231	124 735
Skatteskulder		4 306	7 478
Övriga skulder		150	9 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	362 763	276 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 655 450</b>	<b>4 377 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 060 109</b>	<b>38 390 463</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att besluts tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av taxeringsvärde på lokaler.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	155 556	146 568
Hysesintäkter, lokaler	65 374	63 652
Hysesintäkter, p-platser	55 200	55 200
Årsavgifter, bostäder	1 825 320	1 659 396
Övriga intäkter	30 211	26 956
	<b>2 131 661</b>	<b>1 951 772</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Besiktning och service	13 049	31 782
Fastighetskötsel	113 351	99 314
Snöskottning	41 467	20 129
Städning	55 008	45 206
Trädgårdsarbete	25 889	0
Brand och skalskydd	24 970	19 865
Energideklaration	0	6 500
Övrig tillsyn och skötsel	1 511	1 480
Reparationer	160 552	126 828
Underhåll	195 375	162 450
Fastighetsel	88 504	54 222
Sophämtning	92 548	82 224
Uppvärmning	320 720	327 240
Vatten och avlopp	125 798	115 764
Bredband	0	72 335
Fastighetsförsäkringar	94 819	86 103
Fastighetskatt	71 393	68 573
Kabel-TV	110 874	33 452
	<b>1 535 828</b>	<b>1 353 467</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	62 586	59 463
Arvode beställningar	125 268	53 278
Konsultarvode	80 000	146 219
Projektarvoden	129 491	0
Arvode administration	15 605	18 138
Övriga konsultarvoden	0	7 501
Revisionsarvoden	26 063	24 391
Övriga förvaltningskostnader	56 548	63 428
	<b>495 561</b>	<b>372 418</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	95 200	94 596
Sociala avgifter	29 817	29 722
	<b>125 017</b>	<b>124 318</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	39 833 105	39 833 105
Inköp	94 390	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 927 495</b>	<b>39 833 105</b>
Ingående avskrivningar	-2 552 402	-2 233 363
Årets avskrivningar	-319 039	-319 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 871 441</b>	<b>-2 552 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 056 054</b>	<b>37 280 703</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	9 000 000
	<b>40 200 000</b>	<b>31 800 000</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	38 378	35 837
Försäkringspremier	32 406	30 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 140
	<b>70 784</b>	<b>74 983</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	<b>21 500 000</b>	<b>21 500 000</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,02	2025-05-21	3 960 000	3 960 000
Nordea	0,94	2023-05-17	4 890 000	4 990 000
			<b>8 850 000</b>	<b>8 950 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	246 993	185 187
Utgiftsräntor	20 158	11 083
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 612	79 917
	<b>362 763</b>	<b>276 187</b>

Trångsund 2023-

Erik Stoltenberg  
Ordförande

Robert Mesic

Anton Flodman

Mathias Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Åborg  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIK STOLTENBERG (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19960224xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-05-17 10:50:00 UTC



## Erik Mathias Samuelsson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19891113xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-17 12:26:49 UTC



## Anton Karl Christer Flodman (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19970514xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-05-17 13:08:46 UTC



## ROBERT MESIC (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19610622xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-17 14:07:20 UTC



## FREDRIK ÅBORG (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-05-17 14:12:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: KOZGZ-VUITEE-UXLJM-8EO75-CS6WS-CNCVIL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>