

# Årsredovisning 2021

BRF Kungen 7



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

Styrelsen för BRF Kungen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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:

- Byte av ytterdörr och automatisk dörröppningsanordning.
- Byte av belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen.

Föreningen har även genomfört en energibesiktning av fastigheten där man tittat på vad föreningen kan göra för att förbättra energiförbrukningen. Resultatet av denna besiktning sitter på anslagstavlan i foajén.

Vi har även gjort en besiktning av el centralen i huset och åtgärdade de punkter som kom fram i besiktningen.

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
2021	Byte av ytterdörr
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 & fastighetservice 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.

### Medlemsinformation

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Virginia Forsberg	ordförande
Janna Ljungkvist	sekreterare
Erik Stoltenberg	ekonomi
Daniel Nygård	ledamot
Madeleine Klintmark	ledamot
Robert Mesic	ledamot
Birgitta Eldblom	suppleant
John Kalmar	suppleant
Anton Perlskog	suppleant

Styrelseledamoten Janna Ljungkvist avgick i november 2021.

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: 60 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 9 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 7 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62 st.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25:e maj 2021. På stämman deltog 16 av 45 röstberättigade medlemmar.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Birgitta Eldblom och John Kalmar.

### **Ekonomi**

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

De största händelserna utifrån budgeten för 2021 är följande:

- Föreningens intäkter ligger strax över budget.
- Föreningens drift- och underhållskostnader har minskat sedan föregående år med 208 622 kr. De större kostnader som föreningen haft under verksamhetsåret är främst driftskostnader så som fjärrvärme, el och sophämtning samt föreningens fastighetsförvaltning.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna i föreningen höjdes ej under verksamhetsåret 2021.

### **Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 950 000 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.

Vi ser med tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

Trångsund 210415  
Styrelsen Brf Kungen 7

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 150 943</b>	<b>2 131 551</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	1 951 773	1 953 722
Finansiella intäkter	378	153
Minskning av kortfristiga fordringar	0	36 284
Ökning av kortfristiga skulder	8 592	0
	<b>1 960 743</b>	<b>1 990 159</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 850 203	1 979 713
Finansiella kostnader	86 181	79 408
Ökning av kortfristiga fordringar	6 858	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	100 000	850 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	61 646
Minskning fond för inre underhåll	32 094	0
	<b>2 075 336</b>	<b>2 970 767</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 036 350</b>	<b>1 150 943</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-114 593</b>	<b>-980 608</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 952	1 954	1 851	1 764	1 656
Resultat efter finansiella poster	-303	-424	-108	65	-307
Soliditet (%)	75,3	75,2	73,8	74,0	74,0
Taxeringsvärde	31 800	31 800	31 800	31 000	31 000
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	620	620	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 346	3 383	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 203	3 239	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	19	23	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	117	111	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	39	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	31	28	0	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.

#### Förändring av 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	884 800	-9 973 226	-424 285	<b>29 192 707</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			31 800	-31 800		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-424 285	424 285	<b>0</b>
Årets resultat					-303 272	<b>-303 272</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 473 200</b>	<b>3 232 218</b>	<b>916 600</b>	<b>-10 429 311</b>	<b>-303 272</b>	<b>28 889 435</b>

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 429 311
Årets resultat	-303 272
	<b>-10 732 583</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	31 800
I ny räkning överföres	-10 764 383
	<b>-10 732 583</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 951 773	1 953 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 951 773</b>	<b>1 953 722</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 353 467	-1 562 089
Övriga externa kostnader	4	-372 418	-325 519
Personalkostnader	5	-124 318	-92 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 039	-319 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 169 242</b>	<b>-2 298 752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-217 469</b>	<b>-345 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 181	-79 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 803</b>	<b>-79 255</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-303 272</b>	<b>-424 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-303 272</b>	<b>-424 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-303 272</b>	<b>-424 285</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	37 280 703	37 599 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 280 703</b>	<b>37 599 742</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 280 703</b>	<b>37 599 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2 380	0
Övriga fordringar		5 186	5 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 843	61 365
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 409</b>	<b>66 551</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 036 351	1 150 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 036 351</b>	<b>1 150 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 109 760</b>	<b>1 217 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 390 463</b>	<b>38 817 236</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		916 600	884 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 622 018</b>	<b>39 590 218</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 429 311	-9 973 225
Årets resultat		-303 272	-424 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 732 583</b>	<b>-10 397 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 889 435</b>	<b>29 192 708</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		133 312	165 406
<b>Summa avsättningar</b>		<b>133 312</b>	<b>165 406</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 990 000	9 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 990 000</b>	<b>9 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 960 000	0
Leverantörsskulder		124 735	60 561
Skatteskulder		7 478	6 685
Övriga skulder		9 314	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	276 189	341 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 377 716</b>	<b>409 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 390 463</b>	<b>38 817 236</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 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av taxeringsvärde på lokaler.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	146 568	150 060
Hysesintäkter, lokaler	63 652	64 484
Hysesintäkter, p-platser	55 200	55 200
Årsavgifter, bostäder	1 659 396	1 659 390
Övriga intäkter	26 956	24 588
	<b>1 951 772</b>	<b>1 953 722</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Besiktning och service	31 782	48 388
Fastighetskötsel	99 314	97 688
Snöskottning	20 129	59 600
Städning	45 206	42 514
Trädgårdsarbete	0	1 140
Brand och skalskydd	19 865	109 343
Energideklaration	6 500	0
Övrig tillsyn och skötsel	1 480	1 242
Reparationer	126 828	109 903
Underhåll	162 450	275 988
Fastighetsel	54 222	65 349
Sophämtning	82 224	70 784
Uppvärmning	327 240	310 944
Vatten och avlopp	115 764	108 155
Bredband	72 335	75 650
Fastighetsförsäkringar	86 103	76 628
Fastighetskatt	68 573	67 210
Kabel-TV	33 452	41 563
	<b>1 353 467</b>	<b>1 562 089</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode	59 463	70 876
Arvode beställningar	53 278	50 535
Konsultarvode	146 219	46 563
Projektarvoden	0	64 533
Arvode administration	18 138	10 912
Övriga konsultarvoden	7 501	0
Revisionsarvoden	24 391	23 913
Övriga förvaltningskostnader	63 428	58 187
	<b>372 418</b>	<b>325 519</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	94 596	69 748
Sociala avgifter	29 722	22 357
	<b>124 318</b>	<b>92 105</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	39 833 105	39 833 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 833 105</b>	<b>39 833 105</b>
Ingående avskrivningar	-2 233 363	-1 914 324
Årets avskrivningar	-319 039	-319 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 552 402</b>	<b>-2 233 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 280 703</b>	<b>37 599 742</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	<b>31 800 000</b>	<b>31 800 000</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	26 697	26 248
Försäkringspremier	30 006	26 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 140	9 025
	<b>65 843</b>	<b>61 365</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	0,98	2022-05-18	3 960 000	3 960 000
Nordea	0,94	2023-05-17	4 990 000	5 090 000
			<b>8 950 000</b>	<b>9 050 000</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	185 187	236 175
Utgiftsräntor	11 083	11 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 917	94 347
	<b>276 187</b>	<b>341 726</b>

Trångsund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Virginia Forsberg  
Ordförande

Madeleine Klintmark

Janna Ljungkvist

Robert Mesic

Daniel Nygård

Erik Stoltenberg

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

Fredrik Åborg  
Auktoriserad 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."

## VIRGINIA FORSBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19660105xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-03 15:12:55 UTC



## DANIEL NYGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19920928xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-05-03 15:15:12 UTC



## ROBERT MESIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19610622xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2022-05-03 16:00:49 UTC



## ERIK STOLTENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19960224xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-03 20:55:06 UTC



## Janna Ingrid Louise Ljungkvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19840225xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-05-04 08:59:29 UTC



## Madeleine Klintmark

Styrelseledamot

Serienummer: 19691119xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-05-09 07:23:50 UTC



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-05-09 08:14:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: E6T42-G8HYN-75KG7-A44JX-XQK15-MCT8V

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/validate>