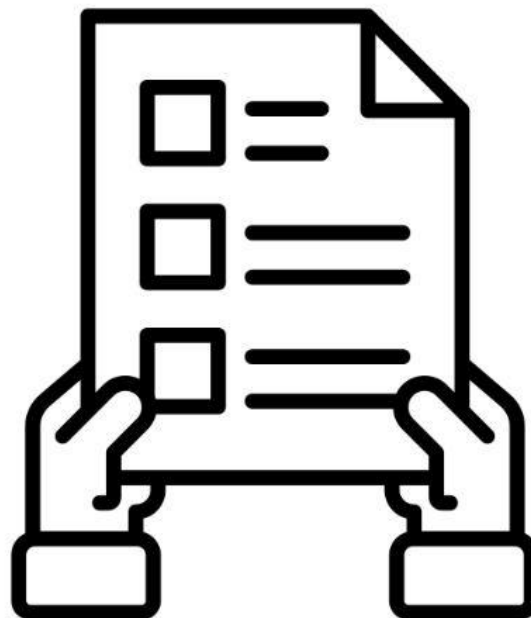


ÅRSREDOVISNING 2025



Bostadsrättsförening
Kungen 7
769624-3869



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kungen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 och marken 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, som för tillfället är uthyrt. Föreningen har även 23 stycken parkeringsplatser, tvättstuga och cykelförvaring i källaren samt en miljöbod för sopsortering.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som ligger till grund för planerade underhåll och ekonomisk planering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förlikat med Front RK AB i Eskilstuna tingsrätt och erhållit 1.922.300 kr som avser avhjälpande kostnader som föreningen haft för att återställa fasaden.

Historiskt underhåll:

År	Åtgärd
2023	Byte av samtliga fönster, samt inglasning av alla balkonger.
2023	Renovering av fasad och balkonger
2022	Renovering av skyddsrum
2022	Byte av entrédörr 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
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-standard och bredband med hastighet 500/50 via Tele2.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderbergs & Partners. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även ett bostadsrättstillägg.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Anton Flodman	Ordförande
Mathias Samuelsson	Ledamot
Birgitta Eldblom	Ledamot
Robert Mesic	Ledamot
Erik Weilow	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Erik Stoltenberg	Suppleant
Nitin Gulati	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret utöver föreningsstämman hållit 10 protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas de olika arbetsgrupperna regelbundet samt vid behov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 991	3 214	2 350	2 132	1 952
Resultat efter finansiella poster	1 106	-943	-1 003	-478	-303
Soliditet (%)	54,1	52,7	53,4	74,6	75,3
Taxeringsvärde	37 600	40 200	40 200	40 200	31 800
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	980	970	768	682	620
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 610	8 698	8 542	3 308	3 346
Lån/kvm totalyta (kr)	8 243	8 327	8 178	3 168	3 203
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	241	359	191	48	31
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	26	22	25	32	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	141	135	117	115	117
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	71	35	43	45	41
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	238	192	185	191	0
Räntekänslighet (%)	9	9	11	5	0
Sparande/kvm totalyta (kr)*	661	-65	-29	13	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	81	87	86	0

* Sparande nyckeltal för året 2025 är avvikande p.g.a. ett skadestånd som har inbetalats till föreningen.

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 är enbart beräknat på alla samtliga år.

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	1 028 800	-12 326 320	-943 268	26 464 630
Avsättning till fond för yttre underhåll			40 200	-40 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-943 268	943 268	0
Årets resultat					1 106 686	1 106 686
Belopp vid årets utgång	35 473 200	3 232 218	1 069 000	-13 309 788	1 106 686	27 571 316

I det bundna egna kapitalet ingår inrefond med saldo 124.661 kr.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 309 786
Årets resultat	1 106 686
	-12 203 100

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll 37 600

I ny räkning överföres -12 240 700

-12 203 100

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 990 650	3 025 099
Övriga rörelseintäkter	3	1 922 300	189 200
Summa rörelseintäkter		4 912 950	3 214 299
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 583 999	-1 461 695
Övriga externa kostnader	5	-655 645	-803 653
Personalkostnader	6	-154 549	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 800	-739 800
Summa rörelsekostnader		-3 133 993	-3 155 755
Rörelseresultat		1 778 957	58 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 107	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 378	-1 002 336
Summa finansiella poster		-672 271	-1 001 812
Resultat efter finansiella poster		1 106 686	-943 268
Resultat före skatt		1 106 686	-943 268
Årets resultat		1 106 686	-943 268

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 377 847	50 117 647
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 377 847	50 117 647
Summa anläggningstillgångar		49 377 847	50 117 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	830
Övriga fordringar		13 302	11 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 788	77 270
Summa kortfristiga fordringar		90 560	89 832
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 755 358	212 081
Summa kassa och bank		1 755 358	212 081
Summa omsättningstillgångar		1 845 918	301 913
SUMMA TILLGÅNGAR		51 223 765	50 419 560

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 705 418	38 705 418
Fond för yttre underhåll		1 069 000	1 028 800
Individuell underhållsfond		124 659	124 659
Summa bundet eget kapital		39 899 077	39 858 877
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 309 786	-12 326 318
Årets resultat		1 106 686	-943 268
Summa fritt eget kapital		-12 203 100	-13 269 586
Summa eget kapital		27 695 977	26 589 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 550 125	5 621 500
Summa långfristiga skulder		11 550 125	5 621 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 481 500	17 645 125
Leverantörsskulder		69 936	263 727
Skatteskulder		10 344	7 475
Övriga skulder		0	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	415 883	292 178
Summa kortfristiga skulder		11 977 663	18 208 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 223 765	50 419 560

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		1 106 686	-943 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		739 800	739 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 846 486	-203 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-640	9 111
Förändring av kortfristiga fordringar		1 296	10 189
Förändring av leverantörsskulder		-193 791	-891 991
Förändring av kortfristiga skulder		124 926	-164 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 778 277	-1 241 121
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-125 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-125 688
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amorteringar		-235 000	416 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-235 000	416 625
Årets kassaflöde		1 543 277	-950 184
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		212 081	1 162 265
Likvida medel vid årets slut		1 755 358	212 081

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2013:1, kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut 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 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av taxeringsvärde på lokaler.

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:	Avskrivning i procent
Byggnad- Stomme och grund	1 %
Byggnad- Stomkomplettering	1 %
Byggnad- VA stammar	1,67 %
Byggnad- El	2 %
Byggnad- Ventilation	5 %
Byggnad - Fasader	2,5 %
Byggnad- Balkonger	2,5 %
Byggnad- Fönster	2,5 %
Byggnad- Yttertak	3,33 %
Byggnad- Transport/ hiss	4 %
Byggnad- Styr och övervakning	5 %
Fastighetsförbättring	1 %
Radiatorermostater	6,67 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter, bostäder	178 951	169 812
Hysesintäkter, lokaler	77 929	76 758
Hysesintäkter, p-platser	96 600	104 300
Årsavgifter, bostäder	2 622 712	2 595 453
Övriga intäkter	14 459	78 777
	2 990 651	3 025 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	189 200
Skadestånd	1 922 300	0
	1 922 300	189 200

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Besiktning och service	63 850	84 790
Fastighetsskötsel	125 263	83 939
Snöskottning	32 098	57 001
Städning	56 197	53 359
Brand och skalskydd	35 469	30 603
Övrig tillsyn och skötsel	1 661	1 671
Reparationer	177 623	152 844
Underhåll	0	22 276
Fastighetsel	73 991	60 429
Sophämtning	129 523	121 341
Uppvärmning	394 056	376 309
Vatten och avlopp	198 252	98 887
Fastighetsförsäkringar	100 809	114 584
Fastighetskatt	81 028	76 610
Kabel-TV/Bredband	114 179	127 052
	1 583 999	1 461 695

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	70 892	63 578
Arvode beställningar	88 966	170 270
Konsultarvode	374 975	234 507
Projektarvoden	0	116 520
Arvode administration	6 906	8 993
Revisionsarvoden	51 067	88 250

Övriga förvaltningskostnader	62 838	48 097
Advokat och rättegångskostnad	0	73 437
	655 644	803 652

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 949	36 007
	154 549	150 607

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 579 237	52 863 813
Inköp	0	125 688
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	0	589 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 579 237	53 579 237
Ingående avskrivningar	-3 461 590	-2 721 790
Årets avskrivningar	-739 800	-739 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201 390	-3 461 590
Utgående redovisat värde	49 377 847	50 117 647
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	13 200 000
	37 600 000	40 200 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	27 032	26 820
Försäkringspremier	30 384	40 040
Övriga förutbetalda kostnader	18 372	10 410
	75 788	77 270

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000
	23 500 000	23 500 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	0		0	3 960 000
Nordea	0		0	13 685 125
Nordea	2,41	2026-02-19	5 860 000	0
Nordea	2,91	2026-12-16	5 493 000	5 621 500
Nordea	2,85	2027-05-19	5 860 000	0
Nordea	2,96	2028-05-18	5 818 625	0
			23 031 625	23 266 625
Kortfristig del av långfristig skuld			11 353 000	17 645 125

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	250 492	211 823
Utgiftsräntor	63 204	75 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 188	4 884
	415 884	292 178

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	436	524
Erlagd ränta	685 207	985 905
	685 643	986 429

Trångsund, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anton Flodman
Ordförande

Robert Mesic

Birgitta Eldblom

Mathias Samuelsson

Lars Nilsson

Erik Weilow

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

Anton Karl Christer Flodman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01a058e8ea6d8f[...]4d144adb268f0

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-14 06:44:30 UTC



ROBERT MESIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kungen 7

Serienummer: 0e53e3261ace2a[...]68083c1d2b56a

IP: 84.17.xxx.xxx

2026-04-14 06:59:14 UTC



Dagmar Birgitta Eldblom (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 35ffb920717db4[...]3d0e491aa51c3

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-14 07:51:19 UTC



ERIK MATHIAS SAMUELSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kungen 7

Serienummer: 8ddfc482efc97[...]f608ccc17bc39

IP: 185.242.xxx.xxx

2026-04-14 08:05:29 UTC



Erik Wilhelm Weilow (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kungen 7

Serienummer: dfeee03fd13485[...]5f102996d4cbd

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-16 06:06:06 UTC



LARS HENNING NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kungen 7

Serienummer: 1935e9351d61d3[...]f023f1d433c50

IP: 138.199.xxx.xxx

2026-04-22 05:44:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

FREDRIK ÅBORG

Extern Revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-22 08:45:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.