

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Signering K7 Årsredovisning 2025

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Årsredovisning 2025 K7 Liljeholmen SFF - Slutlig version.pdf

Size: 310464 byte

Hash value SHA256:

9fd20e2b6c625e35e56843aa4e5ed3a8ed5f24d0b268bed9a3f009b9020e076b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

EMIL ALNEBECK

Signerat med BankID 2026-04-21 18:00 Ref: 019db0c5-c4c8-707a-9b99-795186fe8d29

Clary M Sandqvist Kugelberg

Signerat med BankID 2026-04-21 14:24 Ref: 019dafff-e7d3-7e37-a085-a9971ad305c5

ROBIN WALLÉN

Signerat med BankID 2026-04-21 13:51 Ref: 019dafe1-1e79-7dfb-8df6-50fc27d72889

Eva Marianne Barbro Lundqvist

Signerat med BankID 2026-04-21 07:11 Ref: 019dae73-41c1-789c-b382-748dcb19ce7c

Ola Göte Sparén

Signerat med BankID 2026-04-21 07:06 Ref: 019dae6e-46fc-7415-a0a8-7601cc140284

Årsredovisning för

K7 Liljeholmens Samfällighetsförening

717921-1110

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för K7 Liljeholmskajens samfällighetsförening får härmed avge föreningens förvaltningsberättelse för perioden den 1 januari - den 31 december 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 27 mars 2020 samt registrerades hos Lantmäteriet den 10 juni 2020. Föreningen förvaltar Lagringen GA:3, byggnad och tekniska anläggningar, Lagringen GA:4 sprinkleranläggning och rakelaneläggning (kommunikationsanläggning) samt Lagringen S:1 ägarlägenhetssamfällighet, Stockholm.

För samfällighetsföreningen finns det en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I denna fastighetsförsäkring ingår Lagringen GA:3 (byggnad och tekniska anläggningar), Lagringen GA 4 (sprinkleranläggning och rakelaneläggning), Lagringen S:1 (ägarlägenhetssamfällighet) och Lagringen 4-188 (respektive fastighet i samfällighetsföreningen)

Fastigheten byggdes 2019 - 2022 och består av ett höghus med tre låghus runt en gemensam innergård. Samfällighetsföreningen har 184 ägarlägenheter och en fastighet med 5 lokaler. Samfällighetsföreningen har även en gemensam takterrass i två plan och en gemensamhetslokal för medlemmar och styrelsen.

Samfällighetsföreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2052.

Organisation & styrelsens arbete:

Styrelsen har under året bestått av 5 ledamöter och 4 suppleanter. Valberedningen består av två ledamöter. Edlund & Partners är anlitade som revisorer, med Tony Sjölund som ansvarig revisor.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsens uppdrag är att förvalta samfälligheterna och samfällighetsföreningens tillgångar. Det handlar huvudsakligen om driften av fastigheten, tekniska funktioner, arbetsrutiner och fastighetsekonomin som behöver skötas i enlighet med gällande lagar och regler.

Styrelsen har genomfört 14 protokollförda styrelsemöten.

Via månadsavgifterna finansierar medlemmarna pågående drift och kommande underhåll, därför tar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Styrelsens sammansättning:

Emil Alnebeck	Ordförande
Eva Lundqvist	Ledamot
Ola Sparén	Ledamot
Clary Sandqvist	Ledamot
Robin Wallén	Ledamot
Håkan Johansson	Suppleant
Per Lundqvist	Suppleant
Susanne Svensson	Suppleant
Nadja Ylner	Suppleant

Väsentliga händelser under året

Ekonomi:

Samfällighetens ekonomiska förvaltning har under skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, tidigare år av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB.

Reglerna för momshantering har under året utretts ytterligare och förtydligats enligt nedan :

- Uttaxering i enlighet med anläggningsbeslut, momsfri
- Uthyrning av gemensamhetslokal, momsfri
- Utdebitering av tappvatten, inkl. kostnad för avloppsvatten, beläggs med moms och åtföljande momsdeklaration
- Försäljning av bredband och övriga varor och tjänster, beläggs med moms och åtföljande momsdeklaration.

Momsrättelse enligt ovan har gjorts i bokföringen och kommer även att göras gentemot Skatteverket under våren 2026. Samfällighetsföreningen har därmed upptagit en momsfordran i bokslutet.

Under året har samfällighetsföreningen efterdebiterats för historisk vattenförbrukning på grund av att mätarna för inkommande vatten inte blivit manuellt avlästa sedan JM:s överlämnande av föreningen (hösten 2022). Detta har lett till efterdebitering uppgående till 391.328 kr. Styrelsen har uppdaterat rutinerna och läser nu av vattenmätare 6 gånger per år.

En del av de vattenmätare som mäter av vattenförbrukning i enskilda lägenheter har visat bristande funktionalitet och kommer därför att bytas ut under våren 2026. Utbytet sker helt på underleverantören Brunatas bekostnad.

I resultatdispositionen avsattes 855 000 kr till föreningens underhållsfond.

Fastighet:

OVK av höghusdelen har genomförts.

Säkerhet:

Kamerasystem i källare och miljörum har installerats till en kostnad om ca 80,000 kr. Fastighetens skalskydd har stärkts genom olika åtgärder inklusive gallerskydd, uppdaterat låsschema, återkrav av nycklar och taggar från byggtiden, mm.

Övrigt:

Föreningslokalen har under året varit uthyrd 60 (63 f.å.) gånger.

För styrelsen
Emil Alnebeck
Stockholm 2026-04-20.

Medlemsinformation

Deltagande fastighet/Andelstal

Lägenhetsnr	Fastighetsbeteckning	S:1	GA:3	GA:4
11001	Lagringen 4	1	62	62
11002	Lagringen 5	1	87	87
11003	Lagringen 6	1	97	97
11101	Lagringen 7	1	74	74
11102	Lagringen 8	1	53	53
11103	Lagringen 9	1	35	35
11104	Lagringen 10	1	87	87
11105	Lagringen 11	1	97	97
11201	Lagringen 12	1	74	74
11202	Lagringen 13	1	53	53
11203	Lagringen 14	1	35	35
11204	Lagringen 15	1	87	87
11205	Lagringen 16	1	97	97
11301	Lagringen 17	1	74	74
11302	Lagringen 18	1	53	53
11303	Lagringen 19	1	35	35
11304	Lagringen 20	1	87	87
11305	Lagringen 21	1	97	97
11401	Lagringen 22	1	74	74
11402	Lagringen 23	1	53	53
11403	Lagringen 24	1	35	35
11404	Lagringen 25	1	87	87
11405	Lagringen 26	1	97	97
11501	Lagringen 27	1	74	74
11502	Lagringen 28	1	53	53
11503	Lagringen 29	1	35	35
11504	Lagringen 30	1	87	87
11505	Lagringen 31	1	97	97
11601	Lagringen 32	1	74	74
11602	Lagringen 33	1	53	53
11603	Lagringen 34	1	35	35
11604	Lagringen 35	1	87	87
11605	Lagringen 36	1	97	97
11701	Lagringen 37	1	74	74
11702	Lagringen 38	1	53	53
11703	Lagringen 39	1	35	35
11704	Lagringen 40	1	87	87
11705	Lagringen 41	1	97	97
11801	Lagringen 42	1	74	74
11802	Lagringen 43	1	53	53
11803	Lagringen 44	1	35	35
11804	Lagringen 45	1	87	87
11805	Lagringen 46	1	97	97
11901	Lagringen 47	1	74	74
11902	Lagringen 48	1	53	53
11903	Lagringen 49	1	35	35
11904	Lagringen 50	1	87	87
11905	Lagringen 51	1	97	97

K7 Liljeholmskajens Samfällighetsförening
717921-1110

12001	Lagringen 52	1	74	74
12002	Lagringen 53	1	53	53
12003	Lagringen 54	1	35	35
12004	Lagringen 55	1	87	87
12005	Lagringen 56	1	97	97
12101	Lagringen 57	1	75	75
12102	Lagringen 58	1	53	53
12103	Lagringen 59	1	35	35
12104	Lagringen 60	1	88	88
12105	Lagringen 61	1	98	98
12201	Lagringen 62	1	75	75
12202	Lagringen 63	1	53	53
12203	Lagringen 64	1	35	35
12204	Lagringen 65	1	88	88
12205	Lagringen 66	1	98	98
12301	Lagringen 67	1	75	75
12302	Lagringen 68	1	53	53
12303	Lagringen 69	1	35	35
12304	Lagringen 70	1	88	88
12305	Lagringen 71	1	98	98
12401	Lagringen 72	1	75	75
12402	Lagringen 73	1	53	53
12403	Lagringen 74	1	35	35
12404	Lagringen 75	1	88	88
12405	Lagringen 76	1	98	98
12501	Lagringen 77	1	75	75
12502	Lagringen 78	1	53	53
12503	Lagringen 79	1	35	35
12504	Lagringen 80	1	88	88
12505	Lagringen 81	1	98	98
12601	Lagringen 82	1	75	75
12602	Lagringen 83	1	53	53
12603	Lagringen 84	1	35	35
12604	Lagringen 85	1	88	88
12605	Lagringen 86	1	98	98
12701	Lagringen 87	1	75	75
12702	Lagringen 88	1	53	53
12703	Lagringen 89	1	35	35
12704	Lagringen 90	1	88	88
12705	Lagringen 91	1	98	98
12801	Lagringen 92	1	75	75
12802	Lagringen 93	1	53	53
12803	Lagringen 94	1	35	35
12804	Lagringen 95	1	88	88
12805	Lagringen 96	1	98	98
12901	Lagringen 97	1	75	75
12902	Lagringen 98	1	53	53
12903	Lagringen 99	1	35	35
12904	Lagringen 100	1	88	88
12905	Lagringen 101	1	98	98
13001	Lagringen 102	1	75	75
13002	Lagringen 103	1	53	53
13003	Lagringen 104	1	35	35
13004	Lagringen 105	1	88	88
13005	Lagringen 106	1	98	98

K7 Liljeholmskajens Samfällighetsförening
717921-1110

13101	Lagringen 107	1	75	75
13102	Lagringen 108	1	53	53
13103	Lagringen 109	1	35	35
13104	Lagringen 110	1	88	88
13105	Lagringen 111	1	98	98
13201	Lagringen 112	1	75	75
13202	Lagringen 113	1	91	91
13203	Lagringen 114	1	88	88
13204	Lagringen 115	1	98	98
21001	Lagringen 116	1	55	
21002	Lagringen 117	1	52	
21101	Lagringen 118	1	55	
21102	Lagringen 119	1	52	
21103	Lagringen 120	1	94	
21104	Lagringen 121	1	84	
21201	Lagringen 122	1	55	
21202	Lagringen 123	1	52	
21203	Lagringen 124	1	94	
21204	Lagringen 125	1	84	
21301	Lagringen 126	1	55	
21302	Lagringen 127	1	52	
21303	Lagringen 128	1	94	
21304	Lagringen 129	1	84	
21401	Lagringen 130	1	55	
21402	Lagringen 131	1	52	
21403	Lagringen 132	1	94	
21404	Lagringen 133	1	84	
21501	Lagringen 134	1	55	
21502	Lagringen 135	1	52	
21503	Lagringen 136	1	94	
21504	Lagringen 137	1	84	
31001	Lagringen 138	1	35	
31002	Lagringen 139	1	48	
31003	Lagringen 140	1	137	
31101	Lagringen 141	1	53	
31102	Lagringen 142	1	48	
31103	Lagringen 143	1	80	
31104	Lagringen 144	1	137	
31201	Lagringen 145	1	53	
31202	Lagringen 146	1	48	
31203	Lagringen 147	1	80	
31204	Lagringen 148	1	137	
31301	Lagringen 149	1	53	
31302	Lagringen 150	1	48	
31303	Lagringen 151	1	80	
31304	Lagringen 152	1	137	
31401	Lagringen 153	1	53	
31402	Lagringen 154	1	48	
31403	Lagringen 155	1	80	
31404	Lagringen 156	1	137	
31501	Lagringen 157	1	53	
31502	Lagringen 158	1	48	
31503	Lagringen 159	1	80	
31504	Lagringen 160	1	137	
41101	Lagringen 161	1	102	

K7 Liljeholmskajens Samfällighetsförening
717921-1110

41102	Lagringen 162	1	87	
41103	Lagringen 163	1	48	
41104	Lagringen 164	1	35	
41201	Lagringen 165	1	102	
41202	Lagringen 166	1	87	
41203	Lagringen 167	1	48	
41204	Lagringen 168	1	53	
41301	Lagringen 169	1	102	
41302	Lagringen 170	1	87	
41303	Lagringen 171	1	48	
41304	Lagringen 172	1	53	
41401	Lagringen 173	1	102	
41402	Lagringen 174	1	87	
41403	Lagringen 175	1	48	
41404	Lagringen 176	1	53	
41501	Lagringen 177	1	102	
41502	Lagringen 178	1	87	
41503	Lagringen 179	1	48	
41504	Lagringen 180	1	53	
41601	Lagringen 181	1	102	
41602	Lagringen 182	1	87	
41603	Lagringen 183	1	48	
41604	Lagringen 184	1	53	
41701	Lagringen 185	1	102	
41702	Lagringen 186	1	87	
41703	Lagringen 187	1	111	
3D Lokal	Lagringen 188	1	302	141
Summa:		185	13 563	8 038

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	5 705	5 761	3 557	755
Resultat efter finansiella poster (tkr)	952	982	761	90
Soliditet (%)	64	49	36	3

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång			830 000	21 303	981 637	1 832 940
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			830 000	-830 000		
Balanseras i ny räkning				981 637	-981 637	
Upplåtelse av						
Årets resultat					951 922	951 922
Belopp vid årets utgång	0	0	1 660 000	172 940	951 922	2 784 862

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	172 940
Årets resultat	<u>951 922</u>
Totalt	1 124 862

Avsättning till yttre fond	855 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>269 862</u>
Summa	1 124 862

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörlelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 704 660	5 760 907
Övriga rörelseintäkter		125 773	45 031
Summa rörelseintäkter		5 830 433	5 805 938
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 339 319	-4 515 206
Övriga externa kostnader	4	-268 236	-156 080
Personalkostnader	5	-299 354	-210 814
Rörelseresultat		923 524	923 838
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 533	57 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135	0
Resultat efter finansiella poster		951 922	981 637
Resultat före skatt		951 922	981 637
Årets resultat		951 922	981 637

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 558	1 862
Övriga fordringar	6	3 078 920	2 616 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	436 945	362 618
		3 538 423	2 981 296
Kassa och bank		812 385	812 385
Summa omsättningstillgångar		4 350 808	3 793 681
SUMMA TILLGÅNGAR		4 350 808	3 793 681

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 660 000	830 000
		1 660 000	830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		172 940	21 303
Årets resultat		951 922	981 637
		1 124 862	1 002 940
Summa eget kapital		2 784 862	1 832 940
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		461 956	205 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 103 990	1 754 780
		1 565 946	1 960 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 350 808	3 793 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Samfällighetsavgifter	4 653 721	4 522 251
Inviduell mätning el/varmvatten	641 415	461 928
Avgifter informationsöverföring	328 697	410 563
Återvunnen moms 2022	0	301 444
Återvunnen moms 2023	0	51 007
Övriga hyresintäkter	80 827	13 714
Summa	5 704 660	5 760 907

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets-/trädgårdskötsel och lokalvård	277 095	127 063
Tillsyn, besiktning och kontroller	313 887	0
Snö- och halkbekämpning	25 777	109 931
Sanering och skadegörelse	10 040	0
Löpande underhåll/reparationer	214 706	204 172
El	379 990	829 259
Uppvärmning	890 758	1 129 877
Vatten	586 687	219 500
Sophämtning	355 111	305 900
Fastighetsförsäkring	307 450	274 331
Kabel-tv/Bredband/IT	333 646	381 426
Förvaltningsavtal	640 029	662 339
Övriga driftskostnader	4 143	271 408
Summa	4 339 319	4 515 206

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 751	1 500
Revisionsarvode	30 875	38 750
Konsultkostnader	41 934	0
Medlemsavgifter	7 125	7 637
Telefon/data och administration	43 347	8 935
Transportkostnader	32	0
Övriga externa tjänster	37 838	68 081
Övriga förvaltningskostnader	71 334	31 177
Summa	268 236	156 080

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	240 990	177 630
Sociala avgifter	51 802	33 184
Övriga personalkostnader	4 330	0
Utbildning	2 232	0
Summa	299 354	210 814

Samfälligheten har inte haft några anställda under året.

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 841 090	2 497 964
Övriga fordringar	237 830	118 852
Summa	3 078 920	2 616 816

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	255 114	214 871
Förutbetalad kabel TV/Bredband	104 631	100 851
Övriga förutbetalda kostnader	77 200	46 896
Summa	436 945	362 618

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	450 707	286 211
Upplupen el	44 543	824 957
Upplupen värme	132 188	248 319
Upp. vatten & avfall	113 494	101 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 176	31 556
Uppl. styrelsearv & soc.avg	292 882	220 864
Uppl. revisionsarvode	37 000	41 750
Summa	1 103 990	1 754 780

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-27 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emil Alnebeck

Eva Lundqvist

Clary Sandqvist Kugelberg

Ola Sparén

Robin Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Edlund & Partnders AB
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor