

Årsredovisning 2025

Brf Kungen 3

769623-1187



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungen 3	2012	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 6 hyreslägenheter med yta 295 kvm och 44 bostadsrätter med yta 2 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 338 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Vuolo Junros	Ordförande
Anton Mylläri	Styrelseledamot
Iryna Korober	Styrelseledamot
Joanna Junros	Styrelseledamot
Mariana Odisho	Styrelseledamot

Valberedning

Ayan Ali Ibrahim
Ulrika Runnqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Stambyte (Tepac Entreprenad AB)
2018 - 2019	●	Fasadrenovering och fönsterbyte (SEHED AB)
2021	●	Byte av ytterdörrar (entré, SV, cykelrum, KV) och ny porttelefon Byggnation av takterrass
2022	●	Renovering av hissen (nya innerdörrar, ny dörr på SV, nya displayer)
2024	●	Rivning av övre takterrass (pga beslut från byggnadsnämnden)
2025	●	Stamspolning (RM Spol) Besiktning och Förnyelse av Skyddsdrumsutrustning enligt MSB:s Föreskrifter (Presto) Elförstärkning byte av samtliga lägenheters elcentraler, elledningar internt, samt mätartavlor. (Revolt)

Planerade underhåll

2027	●	Byta fjärrvärmecentral
------	---	------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
El till fastighet och lägenheter	Vattenfall AB
Elektroniska nycklar (APTUS), bokning och tavla i entren	Säkerhetsintegrering AB
Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg	Gjensidige
Gruppavtal fiberanslutning	Bahnhof
Hämtning av hushållssopor (1 gång/v)	SRV AB
Hiss, besiktning	Inspecta
Hiss, serviceavtal	Hissen AB
Hyressättningsavgift	Hyresgästföreningen
Kreditkort	Swedbank och Sparbankerna
OVK	OVK Specialisten
Porttelefon	Telenor
Röklucka - besiktning	Dafo
Städfirma	Adlersson
Städning och under året även snöröjning	Evident
TV och fastighetsnät för kabel-IT och Internet	Tele2
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat ett av föreningens lån på 8 000 000 kr till lägre ränta, samt en amortering på 120000kr/år för att få ner lånekostnaden, kommer i kraft 1/2 2026. Ingen ökning av avgiften gjord under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 890 088	2 813 922	2 804 372	2 204 092
Resultat efter fin. poster	-617 169	-699 148	-212 198	-1 112 911
Soliditet (%)	59	60	60	60
Yttre fond	267 842	311 823	291 848	385 355
Taxeringsvärde	44 200 000	45 000 000	45 000 000	45 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	894	887	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	82,7	81,6	77,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 692	7 692	7 692	7 692
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 742	6 742	6 742	6 742
Sparande / kvm totalyta, kr	108	79	230	-113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	27	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	150	134	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	54	13	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	233	175	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	3,99	3,31	1,41
Räntekänslighet (%)	8,55	8,60	8,67	11,76

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots att resultaträkningen visar en redovisad förlust på 617 169 kr, beror en stor del av detta på avskrivningarna, som är en bokföringsmässig kostnad snarare än en faktisk utgift.

Om vi bortser från avskrivningarna hade föreningen haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket betyder att föreningen faktiskt inte har gått back i kassaflödet, även om det bokföringsmässiga resultatet visar en förlust.

Så ur ett redovisningsperspektiv gick föreningen med förlust, men ur ett kassaflödesperspektiv är ekonomin stabil.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 168 971	-	-	33 168 971
Upplåtelseavgifter	4 029 385	-	-	4 029 385
Fond, yttre underhåll	311 823	-	-43 981	267 842
Balanserat resultat	-5 737 507	-699 148	43 981	-6 392 674
Årets resultat	-699 148	699 148	-617 169	-617 169
Eget kapital	31 073 524	0	-617 169	30 456 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 392 674
Årets resultat	-617 169
Totalt	-7 009 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-120 099
Balanseras i ny räkning	-6 889 744
	-7 009 843

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 890 088	2 813 922
Summa rörelseintäkter		2 890 088	2 813 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 696 883	-1 595 633
Övriga externa kostnader	8	-229 581	-207 506
Personalkostnader	9	-100 456	-179 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-763 620	-753 876
Övriga rörelsekostnader	10	-93 681	0
Summa rörelsekostnader		-2 884 221	-2 736 319
RÖRELSERESULTAT		5 867	77 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 872	21 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-628 908	-798 680
Summa finansiella poster		-623 036	-776 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-617 169	-699 148
ÅRETS RESULTAT		-617 169	-699 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	49 932 396	49 542 043
Maskiner och inventarier	13	10 517	15 785
Summa materiella anläggningstillgångar		49 942 913	49 557 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 942 913	49 557 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 883	17 928
Övriga fordringar	14	1 305 139	2 076 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 612	197 635
Summa kortfristiga fordringar		1 516 634	2 292 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	55 637
Summa kassa och bank		0	55 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 516 634	2 348 109
SUMMA TILLGÅNGAR		51 459 547	51 905 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 198 356	37 198 356
Fond för yttre underhåll		267 842	311 823
Summa bundet eget kapital		37 466 198	37 510 179
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 392 674	-5 737 507
Årets resultat		-617 169	-699 148
Summa ansamlad förlust		-7 009 843	-6 436 655
SUMMA EGET KAPITAL		30 456 355	31 073 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 030 000	12 030 000
Leverantörsskulder		349 427	126 194
Skatteskulder		10 994	7 942
Övriga kortfristiga skulder		134 810	197 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 961	471 141
Summa kortfristiga skulder		21 003 192	12 832 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 459 547	51 905 938

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 867	77 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	763 620	753 876
Extraordinära intäkter	93 681	93 500
	863 168	924 979
Erhållen ränta	5 872	21 929
Erlagd ränta	-638 135	-820 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 905	126 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 786	-23 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	180 006	-19 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	408 125	83 572
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 242 386	-190 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 242 386	-190 898
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-834 261	-107 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 120 683	2 228 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 286 422	2 120 683

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Balkonger	3,33 %
Yttertak	3,33 %
Hissar	3,33 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 5,00 %
El	3,33 %
Byggnad	5,00 %
Restpost	1,00 %
Fasader	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 331 960	2 327 810
Hysesintäkter, bostäder	518 332	461 568
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Kabel-TV/Bredband	11 976	0
Övriga intäkter	9 820	6 544
Summa	2 890 088	2 813 922

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	92 661	87 510
Städning	55 093	55 632
Besiktning och service	57 771	171 265
Trädgårdsarbete	644	859
Övrigt	44 900	17 353
Summa	251 069	332 618

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	7 063	1 491
Bostäder	4 375	0
Tvättstuga	56 366	0
Dörrar och lås/porttele	28 367	20 079
VA	7 813	0
Värme	3 350	0
Ventilation	6 338	0
El	26 563	9 813
Hissar	21 161	16 466
Tak	3 625	0
Summa	165 021	47 849

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	29 438
Övriga gemensamma utrymmen	59 474	0
VA	60 625	0
Tak	0	149 543
Summa	120 099	178 981

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	100 027	85 783
Uppvärmning	483 442	444 622
Vatten	183 129	161 084
Sophämtning	91 476	87 782
Summa	858 074	779 271

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 163	94 907
Kabel-TV	53 604	53 336
Bredband	60 777	25 299
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	302 619	256 917

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 149	0
Övriga förvaltningskostnader	52 329	62 372
Juridiska kostnader	63 550	41 363
Revisionsarvoden	24 000	22 500
Ekonomisk förvaltning	82 552	81 272
Summa	229 581	207 506

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 441	136 441
Sociala avgifter	24 015	42 862
Summa	100 456	179 303

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Utrangering	93 681	0
Summa	93 681	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	628 908	798 680
Summa	628 908	798 680

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 256 047	59 158 649
Utrangering	-468 855	0
Årets inköp	1 242 386	97 398
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 870 828	59 256 047
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 714 004	-8 965 396
Utrangering	375 174	0
Årets avskrivning	-758 352	-748 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 097 182	-9 714 004
Utgående restvärde enligt plan	49 932 396	49 542 043
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 564 654</i>	<i>11 564 654</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	14 000 000
Summa	44 200 000	45 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 654	52 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 654	52 654
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 869	-31 601
Årets avskrivning	-5 268	-5 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 137	-36 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 517	15 785

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 003	11 863
Övriga fordringar	6 714	0
Nabo Klientmedelskonto	536 690	987 043
Borgo	749 732	1 078 003
Summa	1 305 139	2 076 909

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 913	14 748
Fastighetsskötsel	23 812	22 908
Försäkringspremier	112 700	108 985
Kabel-TV	13 627	13 401
Bredband	9 900	9 933
Förvaltning	26 660	27 660
Summa	196 612	197 635

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-07-22	2,40 %	3 050 000	3 980 000
Stadshypotek	2026-04-27	2,34 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,32 %	3 980 000	3 050 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,69 %	8 000 000	8 000 000
Summa			20 030 000	20 030 000
Varav kortfristig del			20 030 000	12 030 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 030 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	4 642	0
El	9 064	8 798
Uppvärmning	57 337	55 214
Utgiftsräntor	101 615	110 842
Vatten	46 024	41 993
Förutbetalda avgifter/hyror	239 279	234 294
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	477 961	471 141

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Anton Mylläri
Styrelseledamot

Christoffer Vuolo Junros
Ordförande

Iryna Korober
Styrelseledamot

Joanna Junros
Styrelseledamot

Mariana Odisho
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Lena Zozulyak
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 12:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 10:23

DOCUMENT ID:

Hy_ONbKoWl

ENVELOPE ID:

rJeO_N-tjWg-Hy_ONbKoWl

DOCUMENT NAME:

Brf Kungen 3, 769623-1187 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

a7a43147a6df8e59b17e1f3dd41c00753d6fe4fdb592604

d3e0b90a2873d8b7f9eec555ed2008e75800e42baffb02f

70df464814ccb0f0832fa13466c31bb9a6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFFER VUOLO JUNROS christoffer@junros.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 01:26 02.04.2026 01:25	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.76
2. JOANNA JUNROS joanna@junros.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:53 02.04.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.76
3. Iryna Korober iryna.korober@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 21:23 06.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.102
4. ANTON MYLLÄRI simfena@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:30 31.03.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.77
5. MARIANA ODISHO mariana_assyr@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 12:25 11.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.184
6. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 12:45 11.04.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen 3

Org.nr 769623-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kungen 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 10:23

DOCUMENT ID:

B10_EZKsZI

ENVELOPE ID:

BkuONWto-e-B10_EZKsZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kungen 3 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5e4acd2d6467e09eb7be34f30b680651819dc5c0b04ef5
3956d8c14ccb3d75fd9a36f1ba5f1f348b5887974a2daf7
deb7f0401cbfea906f6e3fd6ca576529192

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK	Signed	11.04.2026 12:44	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbron borevision.se	Authenticated	11.04.2026 12:43	Low	IP: 90.225.243.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed