



# 2023

ÅRSREDOVISNING  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KUNGEN 7

BRF Kungen 7  
Org.nr 769624-3869

STORHOLMEN  
förvaltning

Styrelsen för BRF Kungen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om 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. Detta förråd är uthyrt. Föreningen har även 23 stycken parkeringsplatser samt tvättstuga och cykelförvaring i källaren.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Renovering av fasad och balkonger
- Byte av samtliga fönster, samt inglasning av alla balkonger

### Historiskt underhåll:

| År   | Åtgärd   |
|------|--|
| 2022 | Renovering av skyddsrum                                |
| 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 & 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.

### **Styrelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Erik Soltenberg    | Ordförande |
| Anton Flodman      | Ledamot    |
| Mathias Samuelsson | Ledamot    |
| Robert Mesic       | Ledamot    |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Birgitta Eldblom     | Suppleant |
| Ros- Marie Österlund | Suppleant |

Styrelsen har under verksamhetsåret utöver föreningsstämman hållit 10 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: 1 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 1 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 Petra Söderlund.

### **Uppllysning vid förlust**

Det ekonomiska omvärldsläget har varit oroligt med hög inflation och höjda räntor. De höjda räntorna har påverkat föreningen väldigt mycket då vi har tagit nya lån under räkenskapsåret för att kunna finansiera den nödvändiga reoveringen av fasad och fönster. Vi börjar nu se mer positiva tendenser det nästkommande räkenskapsåret med indikationer på sänkta räntor, vilket föreningen skulle gynnas av. Vi har även det pågående rättsfallet med den företag som gjorde den förra fasaden där vi hoppas kunna få till ett avgörande under 2024, där vi söker ersättning/skadestånd för alla byggfuskar som har konstaterats.

Med tanke på det förlustresultat som presenteras så ser vi att åtgärder som inte är bråttom att genomföras får skjutas på tills det ekonomiska läget har stabiliserats och vi har kunnat få ner räntekostnaderna. Vi kommer även besluta om en ytterligare höjning av avgiften med start början av 2024 för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna i föreningen höjdes med 25% under verksamhetsåret 2023. Hyran för en parkering höjdes från 200kr/månad till 350kr/månad.

### **Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 850 000kr. Under året har föreningen gjort löpande amorteringar med 100 000 kr.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 350       | 2 132       | 1 952       | 1 954       | 1 851       |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 003      | -478        | -303        | -424        | -108        |
| Soliditet (%)                                      | 53,4        | 74,6        | 75,3        | 75,2        | 73,8        |
| Taxeringsvärde                                     | 40 200      | 40 200      | 31 800      | 31 800      | 31 800      |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)                 | 768         | 682         | 620         | 620         | 0           |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)                       | 8 542       | 3 308       | 3 346       | 3 383       | 0           |
| Lån/kvm totalyta (kr)                              | 8 178       | 3 168       | 3 203       | 3 239       | 0           |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr)                     | 191         | 48          | 31          | 28          | 0           |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)                        | 25          | 32          | 19          | 23          | 0           |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)                     | 55          | 115         | 117         | 111         | 0           |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)                    | 43          | 45          | 41          | 39          | 0           |
| Energikostnad/kvm totalyta (kr)                    | 123         | 191         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                | 11          | 5           | 0           | 0           | 0           |
| Sparande/kvm totalyta (kr)                         | -207        | 13          | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87          | 86          | 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 är enbart beräknat på alla samtliga år.

#### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 35 473 200           | 3 232 218               | 948 400                     | -10 764 383            | -478 089          | <b>28 411 346</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                      |                         | 40 200                      | -40 200                |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående års resultat:  |                      |                         |                             | -478 089               | 478 089           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                           |                      |                         |                             |                        | -1 003 448        | <b>-1 003 448</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>35 473 200</b>    | <b>3 232 218</b>        | <b>988 600</b>              | <b>-11 282 672</b>     | <b>-1 003 448</b> | <b>27 407 898</b> |

#### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 282 671        |
| Årets resultat      | -1 003 448         |
|                     | <b>-12 286 119</b> |

Behandlas så att

|  |                    |
|--|--------------------|
| Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 40 200             |
| I ny räkning överföres                               | -12 326 319        |
|  | <b>-12 286 119</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 350 085                         | 2 131 661                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 350 085</b>                  | <b>2 131 661</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -1 781 265                        | -1 535 828                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -484 296                          | -495 560                          |
| Personalkostnader                                 | 5          | -138 585                          | -125 017                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -418 943                          | -319 039                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 823 089</b>                 | <b>-2 475 444</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-473 004</b>                   | <b>-343 783</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 357                             | 848                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -532 801                          | -135 154                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-530 444</b>                   | <b>-134 306</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 003 448</b>                 | <b>-478 089</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 003 448</b>                 | <b>-478 089</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 003 448</b>                 | <b>-478 089</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 6          | 50 142 023        | 37 056 054        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7          | 589 736           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>50 731 759</b> | <b>37 056 054</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>50 731 759</b> | <b>37 056 054</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 9 941             | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 11 085            | 11 466            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 8          | 87 472            | 70 784            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>108 498</b>    | <b>82 250</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 1 162 265         | 921 805           |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>1 162 265</b>  | <b>921 805</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>1 270 763</b>  | <b>1 004 055</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>52 002 522</b> | <b>38 060 109</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</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                     |            | 988 600            | 948 400            |
| Individuell underhållsfond                   |            | 124 659            | 133 312            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>39 818 677</b>  | <b>39 787 130</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -11 282 671        | -10 764 382        |
| Årets resultat                               |            | -1 003 448         | -478 089           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-12 286 119</b> | <b>-11 242 471</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>27 532 558</b>  | <b>28 544 659</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9, 10      | 3 960 000          | 3 860 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 960 000</b>   | <b>3 860 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9, 10      | 18 890 000         | 4 990 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 155 717          | 298 231            |
| Skatteskulder                                |            | 5 548              | 4 306              |
| Övriga skulder                               |            | 264                | 150                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 458 435            | 362 763            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>20 509 964</b>  | <b>5 655 450</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>52 002 522</b>  | <b>38 060 109</b>  |

## Kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | -1 003 448                | -478 089                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 418 943                   | 319 039                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-584 505</b>           | <b>-159 050</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  | -9 941                    | 2 380                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -16 307                   | -11 221                   |
| Förändring av leverantörsskulder  | 857 486                   | 173 496                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 88 375                    | 174 239                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>335 108</b>            | <b>179 844</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -14 094 648               | -94 390                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-14 094 648</b>        | <b>-94 390</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Upptagna lån/amorteringar   | 14 000 000                | -200 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>14 000 000</b>         | <b>-200 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>240 460</b>            | <b>-114 546</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  | 921 805                   | 1 036 351                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 162 265</b>          | <b>921 805</b>            |



## 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.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Detta råd tillämpas för första gången i år.

#### 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 1 589 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                     | 10 %                  |
| Byggnad- Balkonger                    | 10 %                  |
| Byggnad- Fönster                      | 10 %                  |
| Byggnad- Yttertak                     | 3,33 %                |
| Byggnad- Transport/ hiss              | 4 %                   |
| Byggnad- Styr och övervakning         | 5 %                   |
| Fastighetsförbättring                 | 1 %                   |

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**

|                          | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 155 556          | 155 556          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 72 208           | 65 374           |
| Hysesintäkter, p-platser | 40 900           | 55 200           |
| Årsavgifter, bostäder    | 2 053 488        | 1 825 320        |
| Övriga intäkter          | 27 933           | 30 211           |
|                          | <b>2 350 085</b> | <b>2 131 661</b> |

**Not 3 Driftkostnader**

|                           | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service    | 27 221           | 13 049           |
| Fastighetskötsel          | 107 629          | 113 351          |
| Snöskottning              | 52 138           | 41 467           |
| Städning                  | 46 342           | 55 008           |
| Trädgårdsarbete           | 0                | 25 889           |
| Brand och skalskydd       | 25 175           | 24 970           |
| Övrig tillsyn och skötsel | 1 602            | 1 511            |
| Reparationer              | 48 292           | 160 552          |
| Underhåll                 | 504 202          | 195 375          |
| Fastighetsel              | 70 538           | 88 504           |
| Sophämtning               | 119 014          | 92 548           |
| Uppvärmning               | 327 918          | 320 720          |
| Vatten och avlopp         | 154 857          | 125 798          |
| Fastighetsförsäkringar    | 101 418          | 94 819           |
| Fastighetsskatt           | 74 683           | 71 393           |
| Kabel-TV/Bredband         | 120 236          | 110 874          |
|                           | <b>1 781 265</b> | <b>1 535 828</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode           | 66 217         | 62 586         |
| Arvode beställningar         | 105 084        | 125 268        |
| Konsultarvode                | 187 575        | 80 000         |
| Projektarvoden               | 0              | 129 491        |
| Arvode administration        | 4 712          | 15 605         |
| Övriga konsultarvoden        | 17 482         | 0              |
| Revisionsarvoden             | 52 673         | 26 063         |
| Övriga förvaltningskostnader | 50 552         | 56 548         |
|                              | <b>484 295</b> | <b>495 561</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 105 452        | 95 200         |
| Sociala avgifter | 33 133         | 29 817         |
|                  | <b>138 585</b> | <b>125 017</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 39 927 495        | 39 833 105        |
| Inköp   | 13 504 912        | 94 390            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -568 594          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>52 863 813</b> | <b>39 927 495</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 871 441        | -2 552 402        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 568 594           |                   |
| Årets avskrivningar                             | -418 943          | -319 039          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 721 790</b> | <b>-2 871 441</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>50 142 023</b> | <b>37 056 054</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 27 000 000        | 27 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 13 200 000        | 13 200 000        |
|   | <b>40 200 000</b> | <b>40 200 000</b> |

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 0                 |
| Inköp   | 589 736           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>589 736</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>589 736</b>    | <b>0</b>          |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                      | 30 152            | 38 378            |
| Försäkringspremier            | 34 506            | 32 406            |
| Övriga förutbetalda kostnader | 22 814            | 0                 |
|                               | <b>87 472</b>     | <b>70 784</b>     |

### Not 9 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 22 850 000        | 21 500 000        |
|                      | <b>22 850 000</b> | <b>21 500 000</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 3,02           | 2025-05-21                | 3 960 000                | 3 960 000                |
| Nordea                               | -              | -                         | 0                        | 4 890 000                |
| Nordea                               | 4,84           | 2024-11-01                | 1 850 000                | 0                        |
| Nordea                               | 4,60           | 2024-12-16                | 5 750 000                | 0                        |
| Nordea                               | 4,67           | 2024-05-17                | 11 290 000               | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>22 850 000</b>        | <b>8 850 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 18 890 000               | 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror                     | 279 794        | 246 993        |
| Utgiftsräntor                                       | 77 480         | 20 158         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 101 160        | 95 612         |
|   | <b>458 434</b> | <b>362 763</b> |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut för Brf Kungen 7

Efter räkenskapsårets slut har Brf Kungen 7 ansökt om stämning mot Front RK AB. Föreningen yrkar på skadestånd om 4 364 000 kr för att täcka kostnaderna för att åtgärda fel i en tidigare utförd entreprenad på föreningens fastighet. Entreprenaden, som genomfördes enligt avtalet AB 04, har visat sig ha flera allvarliga brister, inklusive otillräcklig tjocklek på putsen och frostsador på grund av bristande utförande under kall väderlek. Reklamationer har gjorts och undersökningar från RISE har bekräftat skadorna. Front RK AB har bestridit ansvaret och avböjt att avhjälpa felen, vilket lett till den aktuella stämningsansökan.

Trångsund, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Stoltenberg  
Ordförande

Robert Mesic

Anton Flodman

Mathias Samuelsson

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."

## Anton Karl Christer Flodman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01a058e8ea6d8f[...]4d144adb268f0

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-06-07 13:49:56 UTC



## ROBERT MESIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0e53e3261ace2a[...]68083c1d2b56a

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-06-09 14:04:45 UTC



## Erik Mathias Samuelsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8ddfc482ecfc97[...]f608ccc17bc39

IP: 95.202.xxx.xxx

2024-06-10 05:45:02 UTC



## ERIK JAKOB STOLTENBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a4f1e5195d53dc[...]b0c20b1490498

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-10 14:54:46 UTC



## FREDRIK ÅBORG

Extern Revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-10 20:58:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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](mailto: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>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kungen 7

Org.nr 769624-3869

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 och god revisions sed 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 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. Risken 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen 7 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

---

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."

**FREDRIK ÅBORG**

Extern Revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-10 20:59:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>