

Årsredovisning 2019

BRF KUNGEN 7
769624-3869

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

~~SEK~~
DN ED Stj VF

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-05-17.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungen 7 Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 794 kvm.

Styrelsens sammansättning

Virginia Forsberg	Ordförande
Erika Winby	Ekonomi
Daniel Nygård	Sekreterare
Janna Ljungkvist	Ledamot
Emelie Danielsson	Ledamot

Valberedning

Birgitta Eldblom och John Kalmar.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190523. Förutom föreningsstämman så har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Utförda historiska underhåll

Jun-Aug 2019 Renovering av lekpark/grillplats
Nov 2019 Målning gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Nabo

Handwritten signatures in blue ink: a stylized 'E', a signature that looks like 'E', a large 'DN', and a signature that looks like 'VF'.

Övrig verksamhetsinformation

Ändringar i styrelsen

Under året har Cristiano Finessi samt Douglas Frykman avgått på grund av flytt.

Emelie Danielsson tog då en position som ledamot i styrelsen med start 190901 och Virginia Forsberg valdes som ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen omförhandlades i maj 2019 och är nu uppdelade på två lån. Ett med rörlig ränta och ett med fast ränta.

Avgifterna i föreningen höjdes januari 2018 med 10%, januari 2019 med 5% samt januari 2020 med 5%. Eventuella framtida avgiftshöjningar är inte beslutade.

Hyrorna i fastigheten höjs årligen enligt resultat från hyresgästföreningen Huddinge kommuns förhandlingar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Handwritten signatures and initials in blue ink: a large signature at the top, and initials DW, ED, and VF below it.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 850 698	1 764 251	1 656 302	1 586 000
Resultat efter fin. poster	-107 586	64 894	-307 310	-283 000
Soliditet, %	74	74	74	74
Taxeringsvärde	31 800 000	31 000 000	31 000 000	31 000 000
Bostadrättssyta, kvm	2 560	2 560	2 560	2 560
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	591	588	535	523
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 867	3 867	3 877	3 877

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	35 473 200	-	-	35 473 200
Upplåtelseavgifter	3 232 218	-	-	3 232 218
Fond, yttre underhåll	256 800	-	314 000	570 800
Balanserat resultat	-9 302 534	64 894	-314 000	-9 551 640
Årets resultat	64 894	-64 894	-107 586	-107 586
Eget kapital	29 724 578	0	-107 586	29 616 993

DN ED VF

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 551 640
Årets resultat	<u>-107 586</u>
Totalt	<u>-9 659 225</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	314 000
Balanseras i ny räkning	<u>-9 973 225</u>
	<u>-9 659 225</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

~~ABO~~
VF
PN
ED
J.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 850 698	1 764 210
Rörelseintäkter		0	41
Summa rörelseintäkter		1 850 698	1 764 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 233 479	-1 019 071
Övriga externa kostnader	8	-213 594	-213 514
Personalkostnader	9	-91 665	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 039	-319 039
Summa rörelsekostnader		-1 857 777	-1 611 420
Rörelseresultat		-7 079	152 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 507	-89 192
Summa finansiella poster		-100 507	-87 936
Resultat efter finansiella poster		-107 586	64 894
Årets resultat		-107 586	64 894

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VF", "ED", and a large signature.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	37 918 781	38 237 820
Summa materiella anläggningstillgångar		37 918 781	38 237 820
Summa anläggningstillgångar		37 918 781	38 237 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107	0
Övriga fordringar	12	5 286	3 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 442	94 915
Summa kortfristiga fordringar		102 835	98 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 131 551	1 826 715
Summa kassa och bank		2 131 551	1 826 715
Summa omsättningstillgångar		2 234 386	1 925 495
Summa tillgångar		40 153 167	40 163 315

~~ABO~~
DN VF
ED
Dij

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 705 418	38 705 418
Fond för yttre underhåll		570 800	256 800
Summa bundet eget kapital		39 276 218	38 962 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 551 640	-9 302 534
Årets resultat		-107 586	64 894
Summa fritt eget kapital		-9 659 225	-9 237 640
Summa eget kapital		29 616 993	29 724 578
Avsättningar			
Avsättningar		201 145	204 372
Summa avsättningar		201 145	204 372
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 900 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		9 900 000	9 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 211	67 934
Skatteskulder		5 195	3 887
Övriga kortfristiga skulder		6 871	-176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	286 752	262 719
Summa kortfristiga skulder		435 029	334 364
Summa eget kapital och skulder		40 153 167	40 163 315

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VF", "DN", "ED", and a large signature.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungen 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att 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 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	143 508	139 560
Hysesintäkter, lokaler	60 116	58 782
Hysesintäkter, p-platser	55 200	50 374
Årsavgifter, bostäder	1 580 436	1 505 256
Övriga intäkter	11 438	10 279
Summa	1 850 698	1 764 251

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VF" and "ED".

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	63 721	27 744
Fastighetsskötsel	388	0
Snöskottning	0	38 719
Städning	30 034	28 269
Trädgårdsarbete	12 187	20 966
Övrigt	278	13 250
Summa	106 607	128 948

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	354 010	72 039
Summa	354 010	72 039

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	63 421
Summa	0	63 421

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	66 036	62 291
Sophämtning	60 902	49 017
Uppvärmning	301 007	323 433
Vatten	103 020	101 228
Summa	530 965	535 969

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	36 950	0
Fastighetsförsäkringar	71 656	66 608
Fastighetsskatt	64 719	62 792
Kabel-TV	68 572	89 294
Summa	241 897	218 694

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	164 262	160 616
Konsultkostnader	0	994
Revisionsarvoden	21 548	21 125
Övriga förvaltningskostnader	27 784	30 779
Summa	213 594	213 514

DN
VF
ED

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21 915	14 296
Styrelsearvoden	69 750	45 500
Summa	91 665	59 796

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	100 507	89 260
Övriga räntekostnader	0	-68
Summa	100 507	89 192

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 833 105	39 833 105
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 833 105	39 833 105
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 595 285	-1 276 246
Årets avskrivning	-319 039	-319 039
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 914 324	-1 595 285
Utgående restvärde enligt plan	37 918 781	38 237 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 055 992</i>	<i>11 055 992</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	7 600 000
Summa	31 800 000	31 000 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 286	3 865
Summa	5 286	3 865

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	18 906	0
Försäkringspremier	24 444	22 770
Förvaltning	41 726	0
Kabel-TV	8 289	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 077	72 145
Summa	97 442	94 915

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-11-15	0,98 %	3 960 000	
Nordea Hypotek	2019-11-15	0,81 %	5 940 000	
Nordea Hypotek				9 900 000
Summa			9 900 000	9 900 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	185 868	209 382
Utgiftsräntor	9 653	9 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 231	43 684
Summa	286 752	262 719

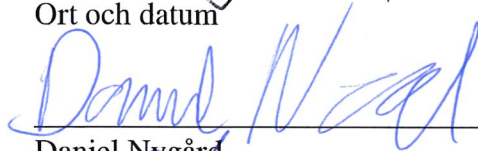
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 500 000	21 500 000
Summa	21 500 000	21 500 000


VF
ED
Ji

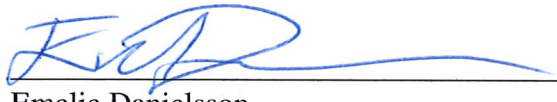
Underskrifter

Trångsund, 2020 - 04 - 07

Ort och datum



Daniel Nygård
Sekreterare



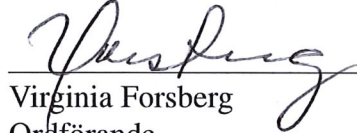
Emelie Danielsson
Ledamot



Erika Winby
Ekonomi

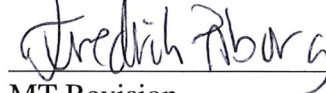


Janna Ljungkvist
Ledamot



Virginia Forsberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 28



MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungen 7

Org.nr 769624-3869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen 7 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Kungen 7 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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:

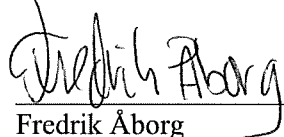
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-04-28



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor