

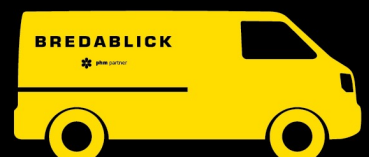
Bostadsrättsföreningen

Kung Oskar 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1

Org.nr: 769632-4008

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1, 769632-4008, med säte i Lunds kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har 4 572 andelar av 5 186 i gemensamhetsanläggning Lund Raffinaderiet ga:1. Lund Raffinaderiet ga:1s ändamål är spillvattenledning from avloppsbrunnen X fram till anslutningspunkt mot kommunalt ledningsnät. Ändamålet är också hela dagvattensystemet såsom dräneringsledningar, brunnar och magasin för dagvattenförsörjningsanläggning är gemensam from rensill på stuprör samt gårdsbrunnar fram till kommunens anslutningspunkt.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg, väg, avlopp, vattenledning, ventilation, och el-ledningar till förmån för fastigheten Raffinaderiet 5. Det finns även upplåtet servitut avseende trädsäkring till förmån för Valkärratorn 8:85 och Innerstaden 1:1, samt matarledning till förmån för Innerstaden 1:1.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende gång-och cykelväg upplåtet i fastigheten Raffinaderiet 5.



Styrelse

Ordförande	Lennart Jakobsson	2026
Ledamot	Cecilia Hanner	2026
Ledamot	Fredrik Söderberg	2026
Ledamot	Ingrid Hanell Karlsson	2026
Ledamot	Göran Werner	2026
Ledamot	Carina Nordblad	2026
Ledamot	Mikael Paul	2026
Ledamot	Kosovar Gashi	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Katarina Söderberg (sammankallande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raffinaderiet 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 163 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2020. Fastighetens adresser är Kung Oskars väg 13, 15 A-G, 17 och 19 samt Raffinadgatan 4-8.

Föreningen upplåter 163 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler, 87 garageplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
15	69	29	33	15	2

Total bostadsarea:	11 727	kvm
- varav bostadsrättsarea:	11 727	kvm
Total lokalarea:	221	kvm
Total garagearea:	2 581	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Ahmad El Said	74	2026-06-30
Linda Grenbo	49	2028-05-31
Praktikertjänst (from 2025-01-31)	98	2029-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-12.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV, bredband och porttelefon	Telia
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Jour	Örestads Industribevakning
Mätning el och varmvatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sopkärlstvätt	Sanerings Companiet i Malmö
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal kabel-TV	Telia
Serviceavtal ventilation	Bravida

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 291 586 kr (250 887 kr 2024) och inget planerat underhåll (0 kr 2024). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-02 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Styrelsen har beställt en ny underhållsplan från Sustend som färdigställs 2026.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 062 560 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 73 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår målning av trapphus och balkonger.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Läckaget som vi hade från innergården ner till garaget är nu tätat och vi kan nu därför påbörja arbetet med att göra vår innergård trevligare med fina ytor för alla åldrar. En inredningsarkitekt har fått komma med förslag på åtgärder för att vi ska komma vidare.

Ett nytt porttelefonsystem håller på att installeras och beräknas vara klart under våren 2026.

Beslut om att måla om golven i de allmänna utrymmena är taget och att arbetet ska utföras under sommaren 2026.

Styrelsen har öppnat upp för ytterligare leverantörer av inglasningar, som kommer att godkännas om deras system uppfyller kraven i bygglovet samt inte skiljer sig utseendemässigt från redan existerande lösningar.

Sociala gruppen fortsätter sitt arbete med att ordna trevliga sammankomster för oss under året. Vi har haft grillfest, balkongfest och glöggfest under året som är väldigt uppskattat av våra medlemmar.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 8 st (2024-12-31: 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 279 medlemmar.
23 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 280 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I grundårsavgiften ingår värme, el och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av varmvatten och el från laddboxar vilka debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	11 065	10 478	9 351	8 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 363	- 2 939	- 1 939	- 607
Förändring av underhållsfond	1 063	1 063	330	360
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-475	-102	1 551	2 746
Sparande, kr/kvm	42	66	127	214
Soliditet, (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	811	785	683	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	86	88	86	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	749	720	637	596
Lokalhyra, kr/kvm	1 741	1 151	1 011	1 404
Driftkostnad, kr/kvm	294	282	248	245
Energikostnad, kr/kvm	137	126	119	127
Ränta, kr/kvm	369	320	207	105
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	73	73	25	25
Skuldsättning, kr/kvm	10 182	10 210	10 226	10 294
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 615	12 649	12 669	12 754
Räntekänslighet, (%)	16	16	19	20
Snittränta, (%)	3.62	3.13	2.03	1.02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att öka avgifterna baserat på den utvärderingen



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	499 425 000	2 141 480	- 2 918 545	- 2 938 509
Disposition enligt föreningsstämma			-2 938 509	2 938 509
Avsättning till underhållsfond		1 062 560	-1 062 560	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 3 362 934
Vid årets slut	499 425 000	3 204 040	- 6 919 614	- 3 362 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 857 054
Årets resultat före fondändring	- 3 362 934
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 062 560
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 10 282 548

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 282 548
Totalt	- 10 282 548

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	10 107 362	9 596 443
Övriga rörelseintäkter	3	957 209	881 363

Summa rörelseintäkter

11 064 571

10 477 806

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	4	-4 562 050	-4 342 219
Övriga kostnader	5	-452 896	-439 784
Personalkostnader	6	-139 918	-143 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 950 131	-3 898 944

Summa rörelsekostnader

-9 104 995

-8 824 673

RÖRELSERESULTAT

1 959 576

1 653 133

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 438	67 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 357 948	-4 659 105

Summa finansiella poster

-5 322 510

-4 591 642

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 362 934

-2 938 509

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 362 934

-2 938 509

ÅRETS RESULTAT

-3 362 934

-2 938 509



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	635 791 042	639 502 385
Inventarier, maskiner och installationer	10	656 892	895 680
Summa materiella anläggningstillgångar		636 447 934	640 398 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		636 447 934	640 398 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10	575
Övriga fordringar		85 798	72 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	765 897	726 756
Summa kortfristiga fordringar		851 705	799 898
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 709 576	5 827 002
Summa kassa och bank		5 709 576	5 827 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 561 281	6 626 900
SUMMA TILLGÅNGAR		643 009 215	647 024 965



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 425 000	499 425 000
Underhållsfond		3 204 040	2 141 480
Summa bundet eget kapital		502 629 040	501 566 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 919 614	-2 918 545
Årets resultat		-3 362 934	-2 938 509
Summa fritt eget kapital		-10 282 548	-5 857 054
SUMMA EGET KAPITAL		492 346 492	495 709 426
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	115 980 760	123 910 227
Summa långfristiga skulder		115 980 760	123 910 227
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		115 980 760	123 910 227
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	31 956 526	24 425 328
Förskott från kunder		88 650	88 650
Leverantörsskulder		704 469	687 523
Skatteskulder		0	419 980
Övriga skulder		76 682	66 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 855 636	1 717 084
Summa kortfristiga skulder		34 681 963	27 405 312
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 681 963	27 405 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		643 009 215	647 024 965



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 959 576	1 664 312
Avskrivningar	3 950 131	3 887 569
Summa	5 909 707	5 551 881
Erhållen ränta	35 438	67 463
Erlagd ränta	-5 357 948	-4 659 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 197	960 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-51 807	-259 502
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-254 547	738 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 843	1 439 604
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-341 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-341 251
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	24 117 500	61 334 674
Amortering av låneskulder	-24 515 769	-61 565 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-398 269	-230 871
Årets kassaflöde	-117 426	867 482
Likvida medel vid årets början	5 827 002	4 959 520
Likvida medel vid årets slut	5 709 576	5 827 002



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 780 761	8 438 651
Hyror lokaler	384 255	252 613
Hyror p-platser/garage	885 206	857 247
Övriga objekt	57 140	47 932
Totalt årsavgifter och hyror	10 107 362	9 596 443



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 326	10 756
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	37 200	32 500
Vatten	300 114	335 930
El	19 750	24 652
Debiterad fastighetsskatt	68 553	30 756
Överlåtelseavgifter	24 768	9 701
Övriga intäkter	48 627	9 388
Kommunikation	427 871	427 680
Totalt övriga rörelseintäkter	957 209	881 363

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, pantsättningsavgifter på 13 434 kr samt vidarefakturerings till JM för ersättning av polering av balkongfönster på 30 000 kr.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	1 043 965	985 188
Uppvärmning	486 065	452 180
Vatten och avlopp	466 627	389 150
Avfallshantering	311 973	358 555
Teknisk förvaltning	625 830	618 657
Serviceavtal	127 023	72 487
Besiktningkostnader	183 065	61 097
Systematiskt brandskyddsarbete	70 313	185 509
Snöröjning	57 441	67 151
Bevakningskostnader	12 794	2 119
Övriga utgifter för köpta tjänster	44 859	72 969
Bredband	435 017	437 033
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 028	11 734
Försäkringar	166 812	163 674
Förbrukningsmaterial	109 243	3 840
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 410	209 990
	4 270 464	4 091 332
Reparationer		
Huskropp	23 477	11 403
Hiss	94 713	128 009
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 836	7 214
Lokaler	1 779	0
P-platser/garage	0	42 908
Markytor	27 673	10 510
Klottersanering	0	4 333
Skadedjur	0	548
Vattenskador	13 394	12 982
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 814	24 014
Övrigt, gemensamma utrymmen	49 143	0
VA & sanitet, installationer	16 279	1 707
Värme, installationer	2 062	3 873
Ventilation, installationer	1 601	0
El, installationer	4 878	1 100
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 937	2 287
	291 586	250 887
Totalt fastighetskostnader	4 562 050	4 342 219



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 500	9 500
Förvaltningskostnader	304 041	276 554
Revision	47 579	60 787
Tele och post	16 559	12 445
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	32 898
Bankkostnader	5 763	2 028
IT-tjänster	23 517	-883
Övriga externa tjänster	15 938	45 654
Övriga externa kostnader	0	800
Kostnader av engångskaraktär	30 000	0
Totalt övriga kostnader	452 896	439 784

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	113 800	114 450
Valberedning	999	1 998
	114 799	116 448
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	25 119	27 278
Totalt personalkostnader	139 918	143 726

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	3 711 343	3 711 343
Inventarier, maskiner och installationer	238 788	187 601
	3 950 131	3 898 944
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 950 131	3 898 944

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	157 700 000	157 700 000
Summa:	157 700 000	157 700 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	445 354 927	445 354 927
Mark	211 770 073	211 770 073
	657 125 000	657 125 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 17 622 615	- 13 911 272
Årets avskrivning på byggnader	- 3 711 343	- 3 711 343
	-21 333 958	-17 622 615
Utgående redovisat värde	635 791 042	639 502 385
<i>Varav</i>		
Byggnader	424 020 969	427 732 312
Mark	211 770 073	211 770 073
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	378 000 000	352 000 000
Taxeringsvärde mark	140 841 000	170 999 000
	518 841 000	522 999 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	507 000 000	332 000 000
Lokaler	11 841 000	20 000 000
	518 841 000	352 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 193 954	852 703
Årets anskaffningar	0	341 251
	1 193 954	1 193 954
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 298 274	- 110 673
Årets avskrivningar	- 238 788	- 187 601
	- 537 062	- 298 274
Utgående redovisat värde	656 892	895 680
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	131 280	133 978
Förutbetalda kostnader	634 617	592 778
Summa	765 897	726 756
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 498 802	5 615 956
Affärskonto Handelsbanken	210 774	211 045
Summa	5 709 576	5 827 001
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	31 956 526	24 425 328
Förfaller 2-5 år från balansdagen	115 980 760	123 910 227
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	147 937 286	148 335 555



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	Löst		0	24 117 500
Handelsbanken	2026-09-01	3,75 %	31 528 110	31 528 110
Handelsbanken	2027-03-01	4,22 %	31 355 271	31 355 271
Handelsbanken	2029-03-01	3,59 %	31 153 336	31 310 476
Handelsbanken	2028-03-01	3,60 %	29 873 510	30 024 198
Handelsbanken	2030-03-01	3,01 %	24 027 059	0
Summa skulder till kreditinstitut			147 937 286	148 335 555
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 956 526	-24 425 328
			115 980 760	123 910 227

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	80 245	80 495
Upplupna räntekostnader	358 975	318 472
Förutbetalda intäkter	1 097 956	995 907
Upplupna revisionsarvoden	48 300	46 600
Upplupna kostnader	270 160	275 807
Summa	1 855 636	1 717 281



Underskrifter

Lunds kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

Lennart Jakobsson
Ordförande

Cecilia Hanner
Ledamot

Fredrik Söderberg
Ledamot

Ingrid Hanell Karlsson
Ledamot

Göran Werner
Ledamot

Carina Nordblad
Ledamot

Mikael Paul
Ledamot

Kosovar Gashi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:23

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 07.05.2026 09:08

DOCUMENT ID:

B1xm_q3tR-x

ENVELOPE ID:

Hk7_92tAZe-B1xm_q3tR-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kung Oska
r 1.pdf

18 pages

SHA-512:

1cda365c6fd1ea8149c9e2d19c4285259506c7de6e6d56
1a2cd35fc09617e16b47341a0c26ab6e352e5739d75861
0dd3b9958bd59e5e987b8ab13e6c26e3d637

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
GÖRAN WERNER	 Signed	07.05.2026 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/02/16)
	Authenticated	07.05.2026 09:19	Low	
KARL LENNART JAKOBSSON	 Signed	07.05.2026 10:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1943/05/03)
	Authenticated	07.05.2026 10:01	Low	
Ingrid Hanell Karlsson	 Signed	08.05.2026 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/03/29)
	Authenticated	07.05.2026 15:17	Low	
CARL FREDRIK SÖDERBERG	 Signed	17.05.2026 19:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/12)
	Authenticated	12.05.2026 18:58	Low	
Anna Cecilia Hanner	 Signed	18.05.2026 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/04/29)
	Authenticated	18.05.2026 10:43	Low	
Kosovar Gashi	 Signed	18.05.2026 11:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/05/21)
	Authenticated	18.05.2026 11:28	Low	
Carina Nordblad	 Signed	18.05.2026 13:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/26)
	Authenticated	07.05.2026 09:41	Low	
Bengt Mikael Anders Paul	 Signed	18.05.2026 14:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/11/01)
	Authenticated	18.05.2026 13:58	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	18.05.2026 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	18.05.2026 14:55	Low	

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



PAES
sealed

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kung Oskar 1, org.nr 769632-4008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kung Oskar 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kung Oskar 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



RB BRF Kung Oskar 1 2025.pdf
(108215 byte)
SHA-512: 9ee9ff32c2b317bd00d63d99fba986006732e
03f5834f8e3ca66dd37bb09a03d4e4012690763086882e
ffa90fb7d1fbc5c00c2fea67850c27f81f2703f4dc3c4

Underskrifter

2026-05-18 15:23:01 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
d609fb22e6c5a8292bc0f93792abc237de9f6302b92fb4d63bbd858e27759443a0fe79b3855ec45a6896cd04e8ce7760c5fae5507cc3711d3e0b266efd8e4b35



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

