

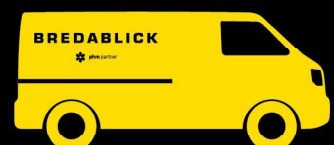
Bostadsrättsföreningen

Kung Oskar 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Kung Oskar 1

Org.nr: 769632-4008

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lennart Jakobsson	2025
Ledamot	Cecilia Hanner	2025
Ledamot	Fredrik Söderberg	2025
Ledamot	Ingrid Hanell Karlsson	2025
Ledamot	Ola Nilsson	2025
Ledamot	Göran Werner	2025
Ledamot	Kenneth Persson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Katarina Söderberg (sammankallande) och Eva Nerbrink.

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 2021-07-12.



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
Sopkärilstvätt	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 250 887 kr (143 781 kr 2023) och inget planerat underhåll (30 059 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader 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.

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 bland annat rensning av ventilationskanaler i kök och oljning av avskärningsplank.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen har under det gångna året avslutat 5-årsbesiktningen, så det går inte längre att åberopa garantifel till JM, utöver väsentliga dolda fel, där vi har 10 års garanti – något typiskt bara föreningen använder sig av.

Arbetet med vatteninläckaget är slutfört med gott resultat, och vi är tacksamma över att vår fastighet äntligen är tät. Detta innebär att vi kan börja fokusera på att iordningställa vår innergård, då det inte längre finns någon risk att den behöver grävas upp. Mer information om detta kommer senare.

Föreningen har installerat ett brandlarm i garaget, som är kopplat mot Securitas och SOS Alarm. Vi har även gjort övergången från rörliga till fasta parkeringsplatser för hela garaget, vilket innebar ett stort arbete för någon styrelseledamot. Detta arbete var mycket lyckat, och vi har mottagit väldigt få klagomål.

Alla våra hissar är numera uppkopplade mot Schindler via internet, vilket gör att felsökning och reparation går snabbare.

Vi har även glädjande hittat en hyresgäst till vår stora affärslokal. Det är Praktikertjänst som har hyrt denna lokal på fyra år, i förstone, för en vaccinationsklinik.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 17 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 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 282 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 283 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

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

Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	10 478	9 351	8 738	9 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 939	-1 939	-607	421
Förändring av underhållsfond	1 063	330	360	360
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-102	1 551	2 746	3 774
Sparande, kr/kvm	66	127	214	285
Soliditet, (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	683	646	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	86	87	84
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	720	637	596	615
Lokalhyra, kr/kvm	1 151	1 011	1 404	2 024
Driftkostnad, kr/kvm	282	248	245	237
Energikostnad, kr/kvm	126	119	127	114
Ränta, kr/kvm	320	207	105	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	73	25	25	25
Skuldsättning, kr/kvm	10 210	10 226	10 294	10 457
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 649	12 669	12 754	12 956
Räntekänslighet, (%)	16	19	20	20
Snittränta, (%)	3.13	2.03	1.02	0.81

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 2025-01-01. 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	1 078 920	82 600	- 1 938 585
Disposition enligt föreningsstämma			-1 938 585	1 938 585
Avsättning till underhållsfond		1 062 560	-1 062 560	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 2 938 509
Vid årets slut	499 425 000	2 141 480	- 2 918 545	- 2 938 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 855 985
Årets resultat före fondändring	- 2 938 509
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 062 560
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 5 857 054

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 857 054
Totalt	- 5 857 054

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	9 596 443	8 571 150
Övriga rörelseintäkter	3	881 364	780 226
Summa rörelseintäkter		10 477 807	9 351 376
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-4 342 219	-3 783 388
Övriga kostnader	5	-439 784	-550 373
Personalkostnader	6	-143 726	-130 408
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 898 944	-3 819 873
Summa rörelsekostnader		-8 824 673	-8 284 042
RÖRELSERESULTAT		1 653 134	1 067 334
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 463	3 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 659 106	-3 009 554
Summa finansiella poster		-4 591 643	-3 005 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 938 509	-1 938 585
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 938 509	-1 938 585
ÅRETS RESULTAT		-2 938 509	-1 938 585



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	639 502 385	643 213 728
Inventarier, maskiner och installationer	10	895 680	742 030
Summa materiella anläggningstillgångar		640 398 065	643 955 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		640 398 065	643 955 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		575	0
Övriga fordringar		72 567	4 064 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	726 756	245 364
Summa kortfristiga fordringar		799 898	4 309 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 827 002	1 190 046
Summa kassa och bank		5 827 002	1 190 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 626 900	5 499 916
SUMMA TILLGÅNGAR		647 024 965	649 455 674



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		499 425 000	499 425 000
Underhållsfond		2 141 480	1 078 920
Summa bundet eget kapital		501 566 480	500 503 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 918 545	82 600
Årets resultat		-2 938 509	-1 938 585
Summa fritt eget kapital		-5 857 054	-1 855 985
SUMMA EGET KAPITAL		495 709 426	498 647 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	123 910 227	85 834 421
Summa långfristiga skulder		123 910 227	85 834 421
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		123 910 227	85 834 421
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	24 425 328	62 732 005
Förskott från kunder		88 650	88 650
Leverantörsskulder		687 523	493 732
Skatteskulder		419 980	419 980
Övriga skulder		66 747	11 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 717 084	1 226 962
Summa kortfristiga skulder		27 405 312	64 973 318
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 405 312	64 973 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		647 024 965	649 455 674



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 664 312	1 067 334
Avskrivningar	3 887 569	3 819 873
Summa	5 551 881	4 887 207
Erhållen ränta	67 463	3 635
Erlagd ränta	-4 659 106	-3 009 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	960 238	1 881 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-259 502	76 557
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	738 868	-234 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 439 604	1 723 107
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-341 251	-627 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-341 251	-627 903
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	61 334 674	31 355 271
Amortering av låneskulder	-61 565 545	-32 356 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 871	-1 001 227
Årets kassaflöde	867 482	93 977
Likvida medel vid årets början	4 959 520	4 865 544
Likvida medel vid årets slut	5 827 002	4 959 520



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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 438 651	7 468 989
Hyror lokaler	252 613	239 011
Hyror p-platser/garage	857 247	830 450
Övriga objekt	47 932	32 700
Totalt årsavgifter och hyror	9 596 443	8 571 150



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 757	10 071
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	32 500	84 825
Vatten	335 930	105 371
El	24 652	25 391
Debiterad fastighetsskatt	30 756	30 756
Försäkringsersättningar	0	92 190
Överlåtelseavgifter	9 701	0
Övriga intäkter	9 388	1 302
Kommunikation	427 680	430 320
Totalt övriga rörelseintäkter	881 364	780 226

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	985 188	869 002
Uppvärmning	452 180	524 374
Vatten och avlopp	389 150	333 905
Avfallshantering	358 555	302 066
Teknisk förvaltning	618 657	639 184
Serviceavtal	72 487	38 130
Besiktningkostnader	61 097	35 545
Systematiskt brandskyddsarbete	185 509	28 152
Snöröjning	67 151	17 849
Bevakningskostnader	2 119	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	72 969	0
Bredband	437 033	458 659
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 734	0
Försäkringar	163 674	151 013
Samfälligheter	0	1 680
Förbrukningsmaterial	3 840	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	209 990	209 990
	4 091 332	3 609 548
Reparationer		
Huskropp	11 403	28 320
Hiss	128 009	33 993
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 214	0
Bostäder	0	22 469
Lokaler	0	3 074
P-platser/garage	42 908	5 725
Markytor	10 510	0
Klottersanering	4 333	1 221
Skadedjur	548	0
Vattenskador	12 982	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 014	3 542
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	45 438
VA & sanitet, installationer	1 707	0
Värme, installationer	3 873	0
El, installationer	1 100	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 287	0
	250 887	143 781
Planerat underhåll		
Övrigt	0	30 059
Totalt fastighetskostnader	4 342 219	3 783 388



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 500	0
Förvaltningskostnader	276 554	208 112
Revision	60 787	35 535
Tele och post	12 445	11 916
Jurist- och advokatkostnader	0	20 129
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 898	132 330
Bankkostnader	2 028	5 276
IT-tjänster	-883	0
Övriga externa tjänster	45 654	127 075
Övriga externa kostnader	801	10 000
Totalt övriga kostnader	439 784	550 373

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	114 450	109 434
Valberedning	1 998	0
	116 448	109 434
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	27 278	20 974
Totalt personalkostnader	143 726	130 408

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	3 711 343	3 711 288
Inventarier, maskiner och installationer	187 601	108 585
	3 898 944	3 819 873
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 898 944	3 819 873

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	157 700 000	157 700 000
Summa:	157 700 000	157 700 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	445 354 927	445 354 927
Mark	211 770 073	211 770 073
Utgående anskaffningsvärden	657 125 000	657 125 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 911 272	- 10 199 984
Årets avskrivning på byggnader	- 3 711 343	- 3 711 288
Utgående avskrivningar	-17 622 615	-13 911 272
Utgående redovisat värde	639 502 385	643 213 728
<i>Varav</i>		
Byggnader	427 732 312	431 443 655
Mark	211 770 073	211 770 073
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	352 000 000	352 000 000
Taxeringsvärde mark	170 999 000	170 999 000
	522 999 000	522 999 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	332 000 000	332 000 000
Lokaler	20 000 000	20 000 000
	352 000 000	352 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	852 703	852 703
Årets anskaffningar	341 251	627 903
Utgående anskaffningsvärden	1 193 954	1 480 606
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 110 673	- 2 088
Årets avskrivningar	- 176 226	- 108 585
Utgående avskrivningar	- 286 899	- 110 673
Utgående redovisat värde	907 055	1 369 933
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	133 978	49 970
Förutbetalda kostnader	592 778	195 394
Summa	726 756	245 364
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 615 956	681 875
Transaktionskonto tidigare förvaltare	0	3 769 474
Affärskonto Handelsbanken	211 045	508 171
Summa	5 827 001	4 959 520
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 425 328	62 732 005
Förfaller 2-5 år från balansdagen	123 910 227	85 834 421
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	148 335 555	148 566 426



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-03-01	0,96 %	24 117 500	24 117 500
Stadshypotek	Löst	0,89 %	0	30 137 214
Stadshypotek	Löst	0,58 %	0	31 428 331
Stadshypotek	2026-09-01	3,75 %	31 528 110	31 528 110
Stadshypotek	2027-03-01	4,22 %	31 355 271	31 355 271
Stadshypotek	2029-03-01	3,59 %	31 310 476	0
Stadshypotek	2028-03-01	3,60 %	30 024 198	0
Summa skulder till kreditinstitut			148 335 555	148 566 426

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

* Lånet har efter balansdagen lagts om till 5 års bindningstid med villkorsändringsdag 2030-03-01 och en fast ränta på 3,01 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	80 495	80 495
Upplupna räntekostnader	318 472	262 343
Förutbetalda intäkter	995 907	681 824
Upplupna revisionsarvoden	46 600	30 000
Upplupna kostnader	275 807	172 300
Summa	1 717 281	1 226 962



Underskrifter

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

Lennart Jakobsson
Ordförande

Cecilia Hanner
Ledamot

Fredrik Söderberg
Ledamot

Ingrid Hanell Karlsson
Ledamot

Ola Nilsson
Ledamot

Göran Werner
Ledamot

Kenneth Persson
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kung Oskar 1 för år 2024 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 uttalande

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 revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

