



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungslyckan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2181 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Stefan Peter Montan	Ordförande
Mette Nissen	Styrelseledamot
Cecilia Jönsson	Styrelseledamot
Ejner Pedersen Trenter	Styrelseledamot
Jennie Eklund	Styrelseledamot
Stefan Hägnesten	Styrelseledamot
Mikael Lund	Suppleant

Valberedning

Pär Körsell

Firmateckning

Firman tecknas av två (2) personer i styrelsen.

Revisorer

Afrodita Cristea Extern revisor Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2011-2012** ● Takrenovering
- 2013-2014** ● Ombyggnad av värmeanläggning
Utbyte av stuprör samt spolning av ledningar
- 2014-2015** ● Utbyte av stuprör
Byte av termostater på radiatorer
Reparation av värmepump
Renovering av källaren
- 2015** ● Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar
- 2017** ● Renovering av originalbalkonger
- 2018** ● Målning och renovering fasad
Målning och renovering av fönster och portar
Spolning av avloppsstammar
- 2019** ● Byte av balkongskydd
- 2021** ● Byte 1 VP kompressor och 3 pumpar till VP anläggning
- 2023** ● Renovering av trapphus Stenbocksgatan: lagning och målning av tak, lagning av väggar samt infräsning av kablage, restaurering av dekorationsmålningar på väggar, vaxning av väggar och ledstänger, reparation och ådringsmålning av fönster, nya elstammar, ny armatur och reglage.
- 2024** ● Renovering av trapphus och entré Kungsgatan: lagning och målning av tak, lagning av väggar samt infräsning av kablage, restaurering av dekorationsmålningar på väggar, vaxning av väggar och ledstänger, reparation och ådringsmålning av fönster, nya elstammar, ny armatur och reglage.
- 2025** ● Dekorationsmålning, elarbeten samt ny armatur för färdigställande av trapphus och entré.

Planerade underhåll

- 2026** ● I planen ligger att renovera 3 blyinfattade fönster i trapphus.

Övrig verksamhetsinformation

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd enligt plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5% efter att föreningens samtliga lån omsatts med nya villkor.

Förändringar i avtal

Föreningen har inför bokslut 2026 bytt extern revisor från E&Y till Borevision.

Föreningen har under 2025 bytt leverantör av städtjänster.

Den äldre analoga CATV tjänsten, Tele 2, har upphört under 2025.

Den fasta telefontjänsten, Telia, har upphört under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 535 492	1 455 866	1 341 259	1 284 620
Resultat efter fin. poster	148 551	-778 793	-217 255	41 156
Soliditet (%)	34	32	37	33
Yttre fond	81 000	819 589	1 086 336	1 011 336
Taxeringsvärde	46 000 000	38 600 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	665	613	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,6	95,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 278	3 333	3 333	3 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 278	3 333	3 333	3 791
Sparande / kvm totalyta, kr	237	202	205	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	13	10	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	152	137	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	201	181	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,49	2,18	-
Räntekänslighet (%)	4,67	5,01	5,43	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 983 334	-	-	1 983 334
Upplåtelseavgifter	2 074 666	-	-	2 074 666
Fond, yttre underhåll	819 589	-819 589	81 000	81 000
Kapitaltillskott	48 620	-	-	48 620
Balanserat resultat	-489 784	40 796	-81 000	-529 988
Årets resultat	-778 793	778 793	148 551	148 551
Eget kapital	3 657 632	0	148 551	3 806 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-448 988
Årets resultat	148 551
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	-381 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 125
Balanseras i ny räkning	-348 313

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 535 493	1 455 866
Övriga rörelseintäkter	3	5 405	0
Summa rörelseintäkter		1 540 898	1 455 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-735 977	-1 618 464
Övriga externa kostnader	9	-105 225	-133 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 519	-323 184
Summa rörelsekostnader		-1 175 721	-2 075 407
RÖRELSERESULTAT		365 177	-619 540
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 692	21 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-221 318	-181 177
Summa finansiella poster		-216 626	-159 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 551	-778 793
ÅRETS RESULTAT		148 551	-778 793

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	10 277 062	9 935 776
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	22 699	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 299 761	9 935 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 301 061	9 937 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	908 155	1 553 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30 249	37 339
Summa kortfristiga fordringar		938 404	1 590 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 451	2 451
Summa kassa och bank		2 451	2 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 855	1 593 237
SUMMA TILLGÅNGAR		11 241 915	11 530 313

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 106 620	4 106 620
Fond för yttre underhåll		81 000	819 589
Summa bundet eget kapital		4 187 620	4 926 209
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-529 988	-489 784
Årets resultat		148 551	-778 793
Summa ansamlad förlust		-381 438	-1 268 577
SUMMA EGET KAPITAL		3 806 182	3 657 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 113 650	2 053 650
Summa långfristiga skulder		3 113 650	2 053 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 035 000	5 215 000
Leverantörsskulder		60 659	394 807
Skatteskulder		710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	225 714	209 224
Summa kortfristiga skulder		4 322 083	5 819 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 241 915	11 530 313

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	365 177	-619 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 519	323 184
Erhållen ränta	4 692	21 924
Erlagd ränta	-212 359	-183 133
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 029	-457 565
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 411	7 957
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-325 907	208 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 532	-241 397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-698 504	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-698 504	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-649 971	-241 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 417 682	1 659 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	767 711	1 417 682

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ventilation	1,43 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Yttertak	3,33 %
Stamledningar VA	5,00 %
El	5,00 %
Stomme och grund	2,00 - 5,00 %
Fasader	2,50 %
Restaurering trapphus	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 478 280	1 397 648
Bredband	52 800	52 800
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	2 352	833
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	1 535 493	1 455 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 452	0
Återbäring försäkringsbolag	3 953	0
Summa	5 405	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	19 995	32 997
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 000	0
Myndighetstillsyn	770	0
Gårdkostnader	7 630	311
Gemensamma utrymmen	1 648	179
Garage/parkering	200	0
Snöröjning/sandning	6 250	7 039
Serviceavtal	10 958	10 484
Mattvätt/Hyrmattor	5 629	5 816
Förbrukningsmaterial	0	205
Summa	74 080	57 031

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	23 975
Dörrar och lås/porttele	0	1 500
Elinstallationer	3 219	0
Tak	0	22 625
Balkonger/altaner	0	23 454
Summa	3 219	71 554

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	871 705
Fönster	33 125	0
Summa	33 125	871 705

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 388	28 724
Uppvärmning	350 532	331 384
Vatten	83 991	79 219
Sophämtning/renhållning	30 428	42 708
Grovsopor	4 509	4 894
Summa	495 848	486 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 225	37 275
Kabel-TV	13 964	24 938
Bredband	40 037	36 432
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	129 706	131 245

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	738
Tele- och datakommunikation	9 400	11 609
Revisionsarvoden extern revisor	20 875	45 500
Fritids och trivselkostnader	649	1 015
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	60 207	62 537
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	882	2 580
Administration	2 871	1 536
Konsultkostnader	0	3 744
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
Summa	105 225	133 759

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	221 318	181 164
Dröjsmålsränta	0	13
Summa	221 318	181 177

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 440 027	12 440 027
Årets inköp	672 317	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 112 344	12 440 027
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 504 251	-2 181 067
Årets avskrivning	-331 031	-323 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 835 282	-2 504 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 277 062	9 935 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>250 000</i>	<i>250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	16 800 000
Summa	46 000 000	38 600 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 919	248 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 919	248 919
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-248 919	-248 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-248 919	-248 919
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	26 187	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 187	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 488	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 488	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 699	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 300	1 300
Summa	1 300	1 300

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	142 895	137 046
Skattefordringar	0	1 170
Transaktionskonto	211 177	1 396 005
Borgo räntekonto	554 083	19 226
Summa	908 155	1 553 447

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 321	7 675
Förutbet försäkr premier	14 244	12 729
Förutbet kabel-TV	0	5 674
Förutbet bredband	11 684	11 261
Summa	30 249	37 339

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	-	-	-	2 715 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,80 %	2 380 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,07 %	750 000	750 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,15 %	550 000	550 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,19 %	753 650	753 650
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,97 %	905 000	-
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,03 %	905 000	-
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,12 %	905 000	-
Summa			7 148 650	7 268 650
Varav kortfristig del			4 035 000	5 215 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 548 650 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	164	367
Uppl kostn el	1 708	4 650
Uppl kostnad Värme	46 006	43 889
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	23 000
Uppl kostn räntor	13 941	4 982
Uppl kostn vatten	6 584	6 993
Uppl kostnad Sophämtning	1 204	2 680
Uppl kostn bredband	5 532	0
Förutbet hyror/avgifter	128 575	122 663
Summa	225 714	209 224

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 404 000	9 404 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-02-01 med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-18.

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

Malmö

Mette Nissen
Styrelseledamot

Carl Stefan Peter Montan
Ordförande

Cecilia Jönsson
Styrelseledamot

Ejner Pedersen Trenter
Styrelseledamot

Jennie Eklund
Styrelseledamot

Stefan Hägnesten
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:

SyvdUBXTZg

ENVELOPE ID:

ryP_IBma-g-SyvdUBXTZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kungslyckan, 716407-2527 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

50a73ab4cf1bf4e8dff8681b2ab0c694f3596ac0d325b39079a719f52cf33d1bd7a90630fd8d8037f498f9cd457cc06336eef9adfefaf33b66ac3659b0837e45

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNIE EKLUND jennieeklund98@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:30 20.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.217.165
2. STEFAN CARL JOHAN HÄ GNESTEN stefan.hagnesten@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:48 20.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.93.55.88
3. Carl Stefan Peter Montan stefan.montan@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:06 20.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.208.124
4. Ejner Pedersen Trenter etrenter@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:20 20.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.90.36
5. Mette Nissen mette@nissen.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:48 21.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.188
6. CECILIA JÖNSSON cecilia.jo@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:20 22.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.224.20
7. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio n.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:34 24.04.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsluckykan, org.nr. 716407-2527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsluckykan för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:

r1DuUB7aZg

ENVELOPE ID:

H1eD_8rXT-x-r1DuUB7aZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kungslyckan - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

200efb959461f5ec970c2b04f81a9aba0a48d7ecb99385
2ba6d77ba336cc0da743cad3a6150d4df49a6890199be
1d249b1c27d03b83819ebde4c39f0c09b213b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	24.04.2026 09:33	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	24.04.2026 09:33	Low	IP: 212.247.98.118

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed