



Årsredovisning 2025

Brf Kung Oscar



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kung Oscar med säte i LUND org.nr. 716438-8691 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plantagelyckan 1	2003-01-01	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	118
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 430
Totalt 49 objekt		4 548

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok, 3 st 6 rok, 2 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Tägil	Ledamot, ordförande
Göran Hellquist	Ledamot
Lars Moberger	Ledamot, vice ordförande
Beata Ewa Tomaszewska-Toporska	Ledamot
Albin Wendel	Ledamot
Anders Folkesson	Ledamot
Martin Geisler	Ledamot, sekreterare
Nils Lundgren	Ledamot, kassör

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Tägil, Göran Hellquist och Albin Wendel.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Héléne Hamilton, internrevisor, samt revisor från Borevision i Sverige AB, Carl Fagergren, med Morgan Nilsson som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Charlotte Nordén (sammanställande) och Charlotta Wahrolén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2026-03-12.

Följande större underhållsåtgärder har företagits eller påbörjats under 2025:

- Undersökning av balkongernas status har utförts av extern konsult.
- Uppföljning av tidigare gjorda undersökningar av avloppsstammar samt rensning
- Ny leverantör för bredband Bahnhof från 25.9.2025
- Ny belysning har installerats vid cykelställen på gården för bättre ljusförhållanden.

Planerade underhållsåtgärder under 2025 har utförts, förutom höjningen av balkongräckena på vissa balkonger på de översta våningarna som är tänkta att ingå i kommande balkongprojekt.

Underhållsåtgärder som planeras under 2026.

Reparation / ombyggnad av balkonger samt eventuell fasadrenovering

Vi eventuell ny hyresgäst för f d Jönssons blomsterbutik kan åtgärder krävas för anpassning av lokalen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Avloppsstammar, relining
2006	Värmeanläggning, nytt styrsystem NODA
2006	Översyn fasad & tak
2006	Ommålning balkonger
2006	Fönster målning och reparation
2006	Vattenstammar, byte ventiler
2007	Elstammar, nya fram till lägenhet, jordfelsbrytare.
2007	Modernisering hissar
2008	Renovering innergård/plantering, nytt miljöhus.
2010	Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2012	Vattenstammar byte ventiler
2012	Byte tvättmaskin
2012	Översyn tak
2012	Målning fönster, trapphus mm
2014	Nya utemöbler till gård.
2014	Ny gårdsbelysning.
2014	Ommålning undersida balkonger
2014	Källarväggar målning och putsning
2014	Bastu och relaxavdelning i källare Erik Dahlbergsgatan.
2014-2015	Nytt avtal ComHem och Perspektiv bredband
2015	Hobbyrum renovering
2015	Takfönster på vind renoverade.
2015	Renovering av toalett i källaren
2016	Värmeanläggning, ny värmeväxlare och styrsystem.
2016	Byggt om lokal Kung Oscars väg 1 till bostadsrätt, lgh 1003, och sålt.
2016	OVK
2017	Avjonisering vatten i värmesystemet.
2017	Filmning och spolning avloppsstammar fram till samtliga lägenheter.
2017-2018	Åtgärdsplan och kontroll / behovsutredning av avloppssystemet.
2019	Byte/renovering av resterande avlopp i källarplan samt dess anslutning till kommunens avloppsnät.
2020	Byte av s k styrskor i hissarna på Kävlingsvägen och Kung Oscars väg.
2020	Preventiva åtgärder mot skadedjur.
2020	Kompletterande relining med den s k strumpmetoden på avloppsrör i källarplan.
2021	Radonmätning genomförd. Resultat : enbart låga och godkända radongashalter.
2021	2 nya tvättmaskiner i tvättstugan
2022	Byte av fönster på hela utsidan mot Kung Oscars väg samt delar av husen mot Erik Dahlbergsgatan 6 och Kävlingsvägen 5. Alla balkongdörrar i lägenheterna utbytta. Alla övriga fönster i fastigheten renoverade. Även plåtskoning av undersidan på taken på vissa burspråk gjordes.
2022	Ny ventilation och ventilationsrör med frånluft i hela fastigheten. Nya ventilationsventiler för inluft i lägenheterna i hela fastigheten. OVK godkänd.
2023	Nytt vertikalt avloppsrör installerat på Erik Dahlbergsgatan 6.

2024	Föreningen har installerat nya elmätare för individuell mätning och debitering och detta system togs i drift i januari 2024.
2024	Undersökning av balkongernas status har utförts av extern konsult.
2024	Avtal med ny leverantör av hiss-service
2025	Förbättring av belysning på gården genom komplettering av belysningsarmaturer vid cykelställ
2025	Uppföljning av tidigare gjorda undersökningar av avloppsstammar samt rensning.

Det har genomförts en successiv förbättring och uppgradering av avloppssystemet och efter plan och vid behov av renovering av avloppsstammar görs det enligt strumpmetoden. Föreningen har sedan 2005 arbetat med att säkra funktion av avloppssystem. Nästan alla synliga rör i källare och gård har bytts. Hela systemet har spolats och filmats flera gånger fram till varje lägenhet. Svaga punkter på icke synliga ställen har åtgärdats med strumpmetod. Vid renovering av badrum och kök bytes alla rör mot nya och kopplingen till huvudstam säkras med byte eller strumpmetoden. Vertikala stammar har åtgärdats delvis eller helt utifrån behov. Fastighetens VVS system är i relativt gott skick och ett stambyte planeras 2035 i underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Generell översyn och reparation av balkonger.
Översyn av fasader
Anpassning för ny hyresgäst i föreningens butikslokal

I övrigt hänvisas till föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 21 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	146	-33	112	222
Skuldsättning, kr/kvm	6 592	6 592	6 671	6 671	5 258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 768	6 768	6 862	6 862	5 409
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	8
Energikostnad, kr/kvm	244	224	242	235	194
Årsavgifter, kr/kvm	798	761	698	671	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	70	88	86
Totala intäkter, kr/kvm	838	831	970	743	759
Nettoomsättning, tkr	3 806	3 718	3 539	3 396	3 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-549	-1 060	-843	-818	295
Soliditet, %	49	49	50	50	53

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 747 953 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 213 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 275 530	0	0	26 275 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 519 927	0	0	4 519 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	30 795 457	0	0	30 795 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	279 781	-1 059 718	0	-779 938
Årets resultat, kr	-1 059 718	1 059 718	-548 945	-548 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-779 937	0	-548 945	-1 328 883
S:a eget kapital, kr	30 015 520	0	-548 945	29 466 574

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-779 938
Årets resultat, kr	-548 945
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 328 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 328 883

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 806 108	3 718 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 927	61 570
Summa Rörelseintäkter		3 811 035	3 780 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 141 765	-2 418 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 203	-101 111
Personalkostnader	Not 6	-119 229	-120 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 264 222	-1 264 222
Summa Rörelsekostnader		-3 626 419	-3 904 368
Rörelseresultat		184 617	-124 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 403	21 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 964	-956 850
Summa Finansiella poster		-733 561	-935 376
Resultat efter finansiella poster		-548 945	-1 059 718
Resultat före skatt		-548 945	-1 059 718
Årets resultat		-548 945	-1 059 718

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	57 278 304	58 542 526
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 278 304	58 542 526
Summa Anläggningstillgångar		57 278 304	58 542 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	451	7 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	55 870	53 418
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		57 791	61 317

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 812 744	2 064 791
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 812 744	2 064 791
Summa Omsättningstillgångar		2 870 535	2 126 108

Summa Tillgångar		60 148 839	60 668 634
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 795 457	30 795 457
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	30 795 457	30 795 457

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-779 938	279 781
Årets resultat	-548 945	-1 059 718
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 328 882	-779 938

Summa Eget kapital

29 466 575 30 015 519

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 000 000	6 940 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 000 000	6 940 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 981 000	23 041 000
Leverantörsskulder		148 876	126 035
Skatteskulder	Not 13	7 537	11 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	600	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	544 252	475 066
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 682 265	23 713 115

Summa Skulder

30 682 265 30 653 115

Summa Eget kapital och skulder

60 148 839 60 668 634

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 617	-124 342
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 264 222	1 264 222
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 264 222	1 264 222
Erhållen ränta	3 403	21 474
Erlagd ränta	-737 616	-964 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 625	196 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 526	-66 483
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 802	-288 707
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	33 327	-355 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	747 953	-158 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	747 953	-658 804
Likvida medel vid årets början	2 064 791	2 723 595
Likvida medel vid årets slut	2 812 744	2 064 791

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 352 548	3 223 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 371	107 561
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	54 648	40 986
	Hyror lokaler	247 032	255 048
	Hyror förbrukningsbaserad	51 397	69 620
	Hyror informationsöverföring	0	13 662
	Övriga primära intäkter	19 362	7 971
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 853 358	3 718 456
	Hyresbortfall	-47 250	0
	<i>Summa</i>	-47 250	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 806 108	3 718 456

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, renhållning, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	61 610
	Övriga sekundära intäkter	4 927	-40
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 927	61 570

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-233 087	-295 743
	Snö och halk-bekämpning	1	-8 698
	Reparationer	-139 552	-287 949
	Planerat underhåll	-253 017	-460 650
	Försäkringsskador	-20 663	0
	El	-224 462	-259 696
	Uppvärmning	-724 820	-629 508
	Vatten	-160 456	-129 123
	Sophämtning	-96 077	-94 100
	Fastighetsförsäkring	-58 877	-37 314
	Kabel-TV och bredband	-128 936	-120 425
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 818	-95 430
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 141 765	-2 418 634

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 182	-36 984
	Administrationskostnader	-35 210	-26 551
	Extern revision	-18 000	-16 875
	Konsultkostnader	-6 250	-6 250
	Medlemsavgifter	-11 310	-5 950
	Föreningsverksamhet	-2 327	-2 025
	Övriga förvaltningskostnader	-11 923	-6 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 203	-101 111
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-87 500
	Sociala avgifter	-19 547	-16 039
	Övriga personalkostnader	-11 482	-16 863
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 229	-120 402
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 264 222	-1 264 222
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 264 222	-1 264 222

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 930 618	43 930 618
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 795 224	22 795 224
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	66 725 842	66 725 842
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 183 315	-6 919 093
	Årets avskrivningar	-1 264 222	-1 264 222
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 447 537	-8 183 315
	Utgående redovisat värde	57 278 304	58 542 526
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 523 000	1 221 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	556 000	661 000
	Summa	119 079 000	112 882 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 481 000	30 481 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 481 000	30 481 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	451	7 899
	Summa Övriga fordringar	451	7 899
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	10 175	28 351
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 695	25 067
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 870	53 418

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 795 168	1 047 609
	Bankkonto 5	1 397	357
	Bankkonto 8	1 016 180	1 016 825
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 812 744	2 064 791

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	2,41%	2026-11-28
	SEB	2,37%	2026-01-28
	SEB	2,68%	2027-04-28
	SEB	2,37%	2026-01-28
	SEB	2,31%	2026-01-28
	SEB	1,27%	2026-10-28
		29 981 000	0
	Långfristig del	4 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld	0	
	Lån som ska konverteras inom ett år	25 981 000	
	Kortfristig del	25 981 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%	
	Finns swap-avtal	Nej	

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	7 537	11 014
	<i>Summa Skatteskulder</i>	7 537	11 014

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	600	60 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	600	60 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	307 567	316 991
	Upplupna räntekostnader	24 972	25 624
	Övriga upplupna kostnader	211 713	132 451
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	544 252	475 066

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kung Oscar, org.nr. 716438-8691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kung Oscar för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kung Oscar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Heléne Hamilton
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kung Oscar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Tägil

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:10:51



Nils Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 17:20:31



Göran Hellquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 21:33:07



Beata Ewa Tomaszewska-Toporska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 14:42:16



Albin Wendel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 07:47:40



Anders Folkesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:52:21



Lars Moberger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 17:17:31



Martin Geisler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:24:32



Hélène Hamilton

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 20:48:06



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:41:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kung Oscar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hélène Hamilton

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 15:01:30



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:40:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.