



Välkommen till årsredovisningen för Brf Oskar I

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. 8
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 22

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNG OSKAR 1	1996	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB med Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 667 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 667 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Heyman	Ordförande
Eva Drevenhorn	Administratör/sekreterare
Hans Hallstadius	Kassör
Helena Gran	Styrelseledamot
Marianne Falås	Styrelseledamot
Mattias Appelberg	Suppleant

Valberedning

Britta Liljegren

Georg Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. alternativt 2 i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sandra Törnblad Revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Fönsterreparation - byte av isolerglas i korridor S längan (2 st), 14 (1 st) och 17 (2st). Plantering av två pelar-ekar och två skogslönnar, ersatte två popplar och två bokar. Fasadrenovering - fogning och byte av tegel på sydöstra fasaderna av N längan; putsning grund och sockel.
Dränering - förbättring vid sydöstra delen av N längan.
Fasadrenovering - fogning och byte av tegel på sydöstra fasaderna av N längan, putsning grund och sockel.
- 2010** ● Tak- och skorstensreparation - takpannor justerade och skorstenarna reparerats.
Plank upprätade, delvis bytta.
- 2011** ● Installation av porttelefon till nr 43.
- 2012** ● Målning av fönster och plank.
Reparation av takläckage kring takfönster i S längan.
Ny värmeanläggning och cirkulationspumpar i de två nya kretsarna - värmeväxlaren i Brf Oskar II:s lokal bytt mot nya värmeväxlare i N resp. S längan.
Golvvärmeöversyn - installation an enstaka STAD-ventiler som begränsar flödet i golvslingorna, justering av värmeflöden.
- 2013** ● Målning (enligt plan) av fönster, dörrar och rännor.
Byte av två takfönster och två ytterdörrar.
Föryngring av gräs och buskar, toppdressing.
- 2014** ● Byte av ytterdörrar till Vita huset.
Belysning i entré och korridor i S längan och i soprummet har bytts mot automatisk LED-belysning.
- 2015** ● Fasadreparation - omputsning av gavlarna till Vita huset, byte av terrassdörr mot fönster.
- 2016** ● Ny trapphiss i 43:an.
Ventilation - frånluftsfläkt i S längan bytt.
Installation av optisk fiber med anslutningar till varje lägenhet.
Väggmålning av entrén i 43:an.

- 2016** ● Ytterdörrar till lägenheter har tätats och stabiliserats.
- 2017** ● Målning m m - slipat och lackat trappa och korridorgolv i 43:an.
- 2018** ● Kompletteringsmålning fönster
- 2020** ● Reparation och målning av plank i tomtgräns och mellan uteplatser.
Fasadreparation N längan: byte av tegel och fogar i södra fasaden, putsning av sockel. Västra gaveln renoverad och målad. Vita huset: Omfattande putslagning och ommålning av långsidorna..
- 2021** ● Takfot Vita Huset - reparation av frostsprängning.
Trädgård - ny jord lades ut i häckarna.
Byte till LED-lampor utomhus.
3 Laddstolpar med fem uttag(a 3,7 kW) installerades vid P-platserna på Karl XI-gatan.(Östra parkeringen)
- 2022** ● Takunderhåll - tillrättaläggning och byte av skadade takpannor inklusive uppdatering av status genom kartläggning av hela undertakytan. Detta som underlag för underhållsplan. Partiell omläggning av tak på N längas söra sida - väster del planeras inom några år. Övriga ytor i bättre skick.
Västra parkering flyttad från Lerbäck till granntomt .Fortfarande temporär. i avvaktan på vår framtida permanenta. LKP administrerar
Fönsterrenovering - påbörjat hösten 2021, slutfördes våren 2022.
Målning - omfattande målning av fönster och dörrar enligt underhållsplan (70% av fastigheten). Del av intermittent underhåll, frekvens 4-8 år.
Ö parkering för snabbbladning av elbil genom att en plats på tidigare 3,7 kW ersätts 11 kW laddstolpe. Denna blir en gemensam plat för alla i föreningen för att dessutom skapa möjlighet för alla som skaffa elbilar att ladda. En parkeringsplats upplåtes för detta och blir också en gästparkeringsplats.
Individuella elmätare för lägenheterna intsalleras för ett rättvisare system där var och en betaler för sin förbrukning. Dessutom incitamentsstyrning av el enligt hållbarhetsplan samt del i energibesparing. Fortfarande bara två abonnemang. Tidigare 4 %-debitering tas bort
- 2023** ● Nya fönsterlister i alla fönster och dörrar. Injustering golvvärme inklusive optimering värmesystem. Ny temporär mer närliggande P-plats på västra sidan för tre bilar upplåts för 2 fasta och en gästplats.
Genomgång värmesystem inklusive tester och injustering. Försök men intrimmning av ventilationsystem i S längan.
Målning av de återstående 30% på husen enligt sexårsplan. Kvar är några plank och små kompletteringar av denna plan
- 2024** ● Putsning och målning av sockel på södra gaveln av Vita huset.
Byte ventilationsaggregat södra huset med värmeåtervinning. (FTX aggregat, energibesparing/del av hållbarhetsplan.) Ventilationssystem-rensning i alla husen. OVK justerad i södra längan och protokollförd efter installation..
Avsmalning häck mot västra parkeringen som förberedelse till kommande permanent parkering.
Beskrining av träd. Byte av norra hängbjörken pga svamprota.
Installation av lågenergifläktar N-längan påbörjad.
- 2025** ● Byte till modern porttelefon på Karl XI-gatan 43.

- 2025** ● Golvvärmeventiler bytta i alla lägenheter. System med individuell kontroll per rum installerat. Sockelreparation gavlarna på N längans västra och S längans östra sida. Sprickor i murade fasader reparerade. Åtgärder runt inte gräsmattan. Fortsatt intrimning av ventilationsaggregatet i S längan för komfort och energibesparing. Förbättringar runt inre gräsmattan av stenväggning samt gång. Åtgärder sockelmålning vita huset-norr och fasdputsning väster runt 27 ingång

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning och filmning avloppssystem (frekvens 5-6 år). Renovering av gemensamhetslokalen. Ytterligare sockelåtgärder speciell N och S längan. Underhåll plank samt mindre reparationer. Omfogning skorstenar vita huset. Reparationsfogning alla murade fogar N och S längan. Underhåll takfönster södra pga kondens. Hamling lönnar vid västra entrén samt fällning avenbok i nordvästra delen.
- 2027** ● 2026 STATUS SAMMANFATTNING KOMPONENTER ENLIGT K3 2026 (avskrivningsperiod) Vi har god uppfattning om våra komponenters status och vid varje insats bedömer vi och verifierar nivå. Vi anser att fastigheten är i gott skick enligt komponentöversikt nedan. Alla åtgärder som inspektioner, service, underhåll, investeringar finns i uppdaterad underhållsplan 2025. Vi har valt att försöka ge en bra överblick enligt denna modell.
- KOMPONENT STAMLEDNINGAR VA (20 år). Gott skick. Spolning och filmning av avlopp 2017 göres 2026 igen. Frekvent 5-7.
- KOMPONENT TRÄDGÅRD: Vår fina stora trädgård är i gott skick. Den underhålls med omsorg av LIVA - vår underleverantör trädgård som har hög kompetens med stöd av utvalda specialister samt på fixac dagar. Trädgårdsunderhållet är en del av vår underhållsplan. Inga större kända behov inom närtid.
- KOMPONENT STYR & ÖVERVAKNING (10 år): Gott skick. VVS-system inklusive fjärrvärme, varmvatten mm. Brandlarm, hisslarm, ventilationslarm, värmelarm mm kontrolleras årligen. Porttelefon 43 bytt/uppgraderad 2025. Vår eredskapsplan kommer att leda till vissa förbättringar av bland annat brandlarm.
- KOMPONENT VENTILATION (30 år): Gott skick: Central ventilation i S- längan bytt till FTX aggregat (med 75 % värmeåtervinning) 2024 vilket var en underhålls och uppgraderingsåtgärd. Inloppstemperatur nu säkrad till vad som erfordras dvs 18-19 grader). Övriga delar av systemet i södra genomgången 2024 och i gott skick. I Norra/vita har rensades samtigt utflödessystemen. Ventiler för inkommande i luft i Norra/vita utbytta för bättre och enklare regleringsomår/vinter. Fläktar norra/vita utbyttes succesivt mot lågenergifläktar. Energiutredning på Norra & Vita pågår och vi tror att besparingspotentialen är lika stor som för södra dvs ca 20 % av totalen.. Teknisk lösning ej trivial.
- KOMPONENT EL (10 år). Gott skick. Individuell lägenhetsel installerad 2023. Billaddare (4-enfas samt 13-fas) installerade på Östra parkeringen och räcker för närvarande för att förse alla som har elbilar/hybrider samt för gäster. Krav på utökad egenkontroll av el-installationer finns så vi arbetar för närvarande med den planen.
- KOMPONENT STAMLEDNINGAR VÄRME (restperiod 30 år) Gott skick. Spolning 2025. Nya golvventiler bytta 2025 och cirkulationskretsarna genomgångna (visst riktat underhåll planeras inom perioden)

- 2027** ● **KOMPONENT FÖNSTER (20 år):** Gott skick. Kontinuerligt underhåll på söderfasader 6-8 år samt norr-fasader 8-10 år utifrån behov. Senaste stor omgång inklusive utbyte dåliga 2023. Vi bedömer kontinuerligt om och när vi behöver agera. Undersökning pågår angående takfönster södra som har kondensproblem, Ca 12-14 st
- KOMPONENT STOMME/GRUND (70 år):** Gott skick. Konstruktion bra. S-längan vind tilläggsisolerades 2025. Energiåtgärder för övriga delar inom denna komponent pågår.
- KOMPONENT FASAD: (30-70 år)** Gott skick. Underhåll av sprickor Norra 2025. Reparationsfogning Norra & Södra göres 2026. Socklar delvis åtgärdade 2025 (Norra-västra & Södra - östra). Resterande hanteras 2026 med primärt fokus N-längan -södra sidan.
- KOMPONENT YTTERTAK (20 år)** Gott skick , justerades/tillrättalagt samt utbytt trasiga pannor inklusive undertaks kontroll 2022). Rapport om status togs fram. En mindre del Norra huset-Söder/västra sidan i behov av omläggning. ej akut. (lagt i uh plan). Inga läckage. Kontrolleras kontinuerligt.

Avtal med leverantörer

Arborist	Alias
Specialist på äldre byggnader, dess fasade, socklar , underhåll mm	Patric Rosen - RBA
Tak, inre & yttre underhåll	Fasad & Interiör
Trädgårdsskötsel, snöröjning mm	Liva
TV, telefoni och bredband	Telia
Värme och el	Kraftringen
Ventilation och OVK	VEAB
VVS, eL, brand, säkerhet mm	Valda underleverantörer

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen driver ett omfattande energi-optimeringsprogram inom värme, el, ventilation och varmvatten för att sänka vår energiförbrukning och samtidigt säkra komfort. Ny energideklaration ska göras 2027 och då hoppas vi på en stor förbättring från den förra. En grov beräkning visar redan en förbättring från klass F till E och vi närmar oss D. Fjärrvärmens 2025 har sänkts med 22 % av totalen med 60 MWh/år sparat i S längan på FTX aggregatet till totalt 210 MWh/år. Vi tror potentialen för N längan och vita huset är procentuellt lika stor men den tekniska lösningen avgör möjligheten. Pga lågenergifläkar och LED-belysning på gården har besparing på ca 60 % av fastighetsel gjorts. För lägenhets-elen, som debiteras separat, har ca 6-8 % sparats, men där finns en kvarvarande potential för enskilda lägenheter.

Fixardagar har vi haft två stycken då vi träffats, fikar och berättat om pågående föreningsarbete samt delat synpunkter. Visst trädgårds- och underhållsarbete inklusive valda inspektioner som ingår i vår underhållsplan har utförts.

Vår trädgård är stor och fin och kräver varsam tillsyn. Vi arbetar med specialister som underleverantörer. Vår trädgårdsansvarige i styrelsen leder en liten supportgrupp.

Efter stämman minglade vi med dryck och tilltugg och sommarfesten hade vi i juni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultat 2025 blev bra. I det högre ränteläget de sista åren har vi försökt hålla igen så mycket som möjligt på reparation och underhåll utan att försaka samt arbetat med kostnadsreduktioner. Vi har sparat 50 000 kr i värmekostnad under året, vilket krediteras 2026. Motsvarande belopp sänker kostnaden för värme 2026 och framåt.

Den nya redovisningen enligt K3 ger summerade avskrivningar på totalt 420 000 kr/år för 2026 vilket är lite högre än tidigare vilket blir vårt nya mål för amortering.

Vi har ett principbeslut på att höja avgiften ungefär enligt KPI i oktober varje år. Då vi inte höjde 2025 så innebär det att KPI går upp med 4,8 % 2025- 2026 varför vi höjer med denna nivå i februari 2026

Förändringar i avtal

Fjärrvärmeavtalet (komfortavtal) har korrigerats av Kraftringen och inkorporerar nu gjorda besparingar i det nya avtalet som gäller till 2028. Vi fortsätter med optimering av energi inom ramen för detta avtal.

Vi har gjort en översyn av eltariffer. Ganska små skillnader mellan olika leverantörer just nu. Vi avvaktar bedömning av effekttariffernas konsekvens som kan komma att påverka oss negativt eller i alla lägen kräva åtgärder samt vara olika mellan olika leverantörer då de införs under 2026. De besparing vi gjort på elförbrukningen är bra då alla kostnader är mängdbaserade.

Övriga uppgifter

Vår underhållsplan har uppdaterats under 2025 och förlängts till 2060. Den är nu också utformad enligt den nya redovisningsprincipen K3 som har en grund i fastighetens olika komponenter och deras livslängd. Detta är ett krav från 2026, men vi införde den 2025 då den kan hantera större investeringar som t ex ventilation S längan, golvventiler inom hela fastigheten mm på ett bättre sätt. Fastighetens underhållsstatus är god för utifrån vår kännedom. De olika delarna som nu definieras i ett antal huvudkomponenter (enligt K3) inspekteras med vald frekvens och status verifieras på lämpligt sätt.. Viss egenkontroll genomförs av lägenhetsinnehavarna och finns redovisat i vårt informationsdokument. Allt styrt av vår underhållsplan.

Styrelsen arbetar med en beredskapsplan som skall hjälpa oss att hantera och minska negativa effekter av nödsituationer.

Ett informationsdokument har tagits fram har distribuerats till medlemmarna och finns i vårt dokumentarkiv, som alla har tillgång till. Här har vi försökt samla så mycket som möjligt av regler och annan väsentlig information om föreningen.

Ventilationsinstallationen i september 2024 av ett FTX aggregat i S längan har fortsatt intrimrats under 2025. Komfortnivån har ökat genom säkring av rimlig inluftstemperatur på 18-19 grader vilket minskar kallras och leder till bättre och jämnare temperaturnivå även vid kall väderlek . Aggregatet har en uppdaterad teknisk livslängd på 30-40 år.. Besparing med ca 50 000 kronor/år startar redan 2025 retroaktivt för varje år.

I april bytte våra golvvärmeventilpaket ut på grund av ålder och ersattes med nya som dessutom ger möjlighet att individuellt reglera olika slingor/rum Tex kallt i sovrum, varmare i badrum och medel i vardagsrummet. Vi har även spolat värmecirkulationssystemet . Vi har arbetat mycket med intrimning. Systemet var i stort behov av justering. Vi har än bytt en cirkulationspump i södra huset. Det finns lite intrimning kvar och beroende på den stora komplexiteten är ännu ej slutprotokoll godkända..

Vår bedömning är att en högre komfortnivå säkrats ytterligare och att systemet dessutom bör kunna leverera energibesparingar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 730 513	1 715 922	1 514 771	1 407 670
Resultat efter fin. poster	132 746	-1 822	-188 372	-470 337
Soliditet (%)	65	67	70	70
Yttre fond	267 327	131 766	127 902	204 545
Taxeringsvärde	45 187 000	43 922 000	42 634 000	42 634 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	976	978	859	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	95,0	94,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 294	4 055	3 439	3 529
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 294	4 055	3 439	3 529
Sparande / kvm totalyta, kr	327	223	96	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	75	57	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	171	190	177
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	25	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	294	274	272	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,96	0,68	-
Räntekänslighet (%)	4,40	4,15	4,00	-

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 el (totalt 71 037 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	5 000 399	-	-	5 000 399
Upplåtelseavgifter	6 389 360	-	-	6 389 360
Fond, yttre underhåll	131 766	-	135 561	267 327
Kapitaltillskott	5 000 400	-	-	5 000 400
Balanserat resultat	-2 425 645	-1 822	-135 561	-2 563 028
Årets resultat	-1 822	1 822	132 746	132 746
Eget kapital	14 094 458	0	132 746	14 227 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 427 467
Årets resultat	132 746
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 561
Totalt	-2 430 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 238
Balanseras i ny räkning	-2 382 044

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	1 730 514	1 715 922
Summa rörelseintäkter		1 730 514	1 715 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-889 964	-965 095
Övriga externa kostnader	8	-131 348	-159 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 520	-299 876
Summa rörelsekostnader		-1 385 832	-1 424 360
RÖRELSERESULTAT		344 682	291 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 924	16 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-217 860	-309 998
Summa finansiella poster		-211 936	-293 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 746	-1 822
ÅRETS RESULTAT		132 746	-1 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 20	19 817 538	19 319 801
Markanläggningar	11	7 504	10 600
Maskiner och inventarier	12	39 795	18 198
Pågående projekt	13, 14	834 473	848 846
Summa materiella anläggningstillgångar		20 699 309	20 197 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 701 309	20 199 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 863	10 413
Övriga fordringar	16	963 465	890 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	46 381	15 530
Summa kortfristiga fordringar		1 020 709	916 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 709	916 900
SUMMA TILLGÅNGAR		21 722 018	21 116 344

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 390 159	16 390 159
Fond för yttre underhåll		267 327	131 766
Summa bundet eget kapital		16 657 486	16 521 925
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 563 028	-2 425 645
Årets resultat		132 746	-1 822
Summa ansamlad förlust		-2 430 282	-2 427 467
SUMMA EGET KAPITAL		14 227 204	14 094 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 651 200	6 250
Summa långfristiga skulder		2 651 200	6 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 507 250	6 753 000
Leverantörsskulder		153 222	101 009
Skatteskulder		5 882	4 252
Övriga kortfristiga skulder		70	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	177 191	157 376
Summa kortfristiga skulder		4 843 614	7 015 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 722 018	21 116 344

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 682	291 562
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	364 520	299 876
	709 202	591 438
Erhållen ränta	5 924	16 613
Erlagd ränta	-216 727	-311 021
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	498 399	297 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 696	-9 627
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 595	48 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 298	336 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-866 386	-848 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-866 386	-848 846
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	1 200 000
Amortering av lån	-200 800	-173 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	399 200	1 026 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	74 112	513 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	886 087	372 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	960 200	886 087

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oskar I 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, el, 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	3,91 - 7,82 %
Fasader	1,12 - 1,30 %
Fönster	7,82 %
Stamledningar VA	3,91 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	3,13 - 7,82 %
Ventilation	2,61 - 7,82 %
El	3,91 %
Hissar	7,82 %
Markanläggningar	10,00 %
Installationer	10,00 - 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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	1 555 572	1 555 572
Hysesintäkter p-plats	75 150	70 890
El, moms	71 037	61 705
Elintäkter laddstolpe	4 000	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	6 706	13 382
Nycklar/lås vidarefakturering	478	0
Övernattnings-/gästlägenhet	16 000	6 400
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	0	2 866
Administrativ avgift	980	392
Öres- och kronutjämning	3	-4
Summa	1 730 514	1 715 922

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	96 756	96 756
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	59 070
Städning enligt avtal	21 092	20 544
Hissbesiktning	4 288	3 215
Brandskydd	10 724	15 914
Gårdkostnader	992	875
Gemensamma utrymmen	6 312	3 723
Garage/parkering	750	1 500
Snöröjning/sandning	11 657	31 232
Serviceavtal	5 151	2 629
Förbrukningsmaterial	3 224	2 593
Summa	160 946	238 050

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Vind	0	27 125
Dörrar och lås/porttele	200	4 972
VVS	0	28 227
Ventilation	7 673	0
Elinstallationer	731	16 280
Hissar	8 961	8 684
Mark/gård/utemiljö	7 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 378	8 283
Summa	27 443	93 571

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	48 238	0
Summa	48 238	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	122 760	125 624
Uppvärmning	309 827	284 460
Vatten	57 716	45 934
Sophämtning/renhållning	29 302	34 296
Summa	519 605	490 314

Värmekostnaden 2025 belastas med 50 000 kr som kommer att krediteras under 2026.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 880	48 395
Kabel-TV	16 144	18 262
Bredband	37 700	35 091
Fastighetsskatt	46 008	43 500
Korr. fastighetsskatt	0	-2 088
Summa	133 732	143 160

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	4 823	2 744
Juridiska åtgärder	3 625	43 502
Revisionsarvoden extern revisor	33 500	15 900
Styrelseomkostnader	5 759	3 284
Fritids och trivselkostnader	5 361	2 416
Föreningskostnader	5 184	9 301
Förvaltningsarvode enl avtal	55 474	53 229
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	2 940	2 580
Administration	7 102	6 544
Konsultkostnader	2 447	15 094
Tidningar och facklitteratur	692	45
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
Summa	131 348	159 388

I kostnad för extern revisor ingår både den fakturerade kostnaden för revision 2024 och den upplupna kostnaden för 2025.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	217 726	309 922
Dröjsmålsränta	134	76
Summa	217 860	309 998

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 107 208	24 107 208
Årets inköp	843 971	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 951 179	24 107 208
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 787 407	-4 503 247
Årets avskrivning	-346 234	-284 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 133 641	-4 787 407
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 817 538	19 319 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 150 000</i>	<i>2 150 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 116 000	26 116 000
Taxeringsvärde mark	16 071 000	17 806 000
Summa	45 187 000	43 922 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 000	31 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 000	31 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 400	-17 304
Årets avskrivning	-3 096	-3 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 496	-20 400
Utgående restvärde enligt plan	7 504	10 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 625	60 625
Årets inköp	36 788	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 413	60 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 428	-30 308
Årets avskrivning	-15 190	-12 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 618	-42 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 795	18 198

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	834 473	0
Summa pågående arbeten	834 473	0

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	848 846	0
Årets investeringar	21 875	848 846
Omfört till Byggnad	-870 721	0
Summa pågående arbeten	0	848 846

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 701	1 674
Momsavräkning	564	3 196
Transaktionskonto	161 303	194 520
Borgo räntekonto	798 897	691 567
Summa	963 465	890 957

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 230	10 153
Förutbet försäkr premier	16 935	0
Förutbet kabel-TV	2 870	1 794
Förutbet bredband	6 823	3 583
Upplupna intäkter	7 523	0
Summa	46 381	15 530

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-12-28	3,08 %	2 713 600	2 776 000
SEB	2028-12-28	3,13 %	2 713 600	2 776 000
SEB	2026-03-28	3,34 %	6 250	31 250
SEB	2026-12-28	2,56 %	1 152 000	1 176 000
SEB	2026-05-28	3,08 %	573 000	
Summa			7 158 450	6 759 250
Varav kortfristig del			4 507 250	6 753 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 228 200 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	809	532
Uppl kostn el	13 117	13 019
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn räntor	2 480	1 347
Uppl kostn vatten	5 239	3 868
Uppl kostnad Sophämtning	2 215	2 379
Förutbet hyror/avgifter	136 331	136 231
Summa	177 191	157 376

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 064 000	13 064 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kreditering av fjärrvärmekostnader för 2025 med 50000 görs 2026. Slutinjustering av golvvärmeventillprojektet kommer att göras 2026. Planerad avloppsspölning fick skjutas fram till 2026 då det inte hanns med av leverantören före jul.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Lund

Eva Drevenhorn
Administratör/sekreterare

Hans Hallstadius
Kassör

Helena Gran
Styrelseledamot

Jan Heyman
Ordförande

Marianne Falås
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 08:47

DOCUMENT ID:

HkOcjOqqWe

ENVELOPE ID:

r1d9s0c5bl-HkOcjOqqWe

DOCUMENT NAME:

Brf Oskar I, 716439-5274 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

3a8e7ac3dacba3cc9b96c53a4ae4d54c3f33dc467af75b6e8a6280fbc3fd2e3aebc6a8b0f5f66c8178832030ebc5919a8a9fb38a75aed9a1ef184e2a423c7aa1

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. HELENA GRAN granhelena@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:11 20.03.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.207
2. JAN HEYMAN jan.heyman@telia.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:28 20.03.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.2.204
3. EVA BRITT-MARIE DREVE NHORN eva.drevenhorn@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:09 20.03.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.186.229
4. Hans Sigfrid Hallstadius hans@hallstadius.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:02 20.03.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.6.80
5. Elsy Marianne Falås marianne.falas1@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 19:42 20.03.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.208
6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:10 23.03.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.79.197

* 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

⚙️ 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 Oskar I

Org.nr 716439-5274



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Oskar I 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 upplýsingar.

- 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplýsingarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsingar 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 upplýsingarna, 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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 09:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 08:47

DOCUMENT ID:

rJKqouqcWe

ENVELOPE ID:

r1-ci_99Wg-rJKqouqcWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Oskar I.pdf

2 pages

SHA-512:

3377ae80cade6a8ec8d308ae0bf0291a83452414abfd59

10be6486ab28f05e0f7ba3a982ab8ef12197de4c35eb1d

785a4c962bf5dbd3d6a98a650dc8176e426a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	Signed	23.03.2026 09:09	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	23.03.2026 09:09	Low	IP: 62.20.79.197

* 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

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



PAES
sealed