



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet.)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1
769632-4008
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Raffinaderiet 4 i Lunds kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i nio våningar med totalt 163 bostadsrättslägenheter, total boarea 11 727 m² och tre lokaler med en total lokalaria om ca. 256 m². Föreningen disponerar över 88 parkeringsplatser för bil och fyra MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns tre st övernattningslägenheter som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Raffinaderiet GA:1 med ändamålet spillvattenledning och dagvattensystem. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift. I gemensamhetsanläggningen deltar Raffinaderiet 4 och 5. Andelstalet för Raffinaderiet 4 är 4572 (av 5186). Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

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

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Vakant	Butik		111	
Linda Grenbo				
Nagelteknolog	Skönhetssalong	ja	60	2025-05-31
Saleh Daabas	Barberarverksamhet	ja	85	2023-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2020 erhållit 1 627 187 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. Investeringsmomsen har i sin helhet tillfallit Entreprenören i enlighet med entreprenadavtalet. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 5% fr.o.m 1 mars 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer och fastighetsjour. Avtalet gällde till den 31 december 2022. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med AB Lawes Fastighetsservice AB. Avtalet gällde till den 31 december 2022. Föreningen har tecknat nytt avtal med Bredablick Förvaltning om fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller från den 1 januari 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 84 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sammankopplat undercentralerna för taggsystemet, så att detta numera kan styras via en molntjänst. Installation av säkerhetsbyglar vid utfarten från garaget har installerats, samt vid en passage mellan inre och yttre garage.

Föreningen har beslutat om installation av nytt elbilsladdsystem från ChargeNode. Föreningen har även valt en ny leverantör för inglasningar, Bygg Performance. Förhoppningen är att inglasningarna startar under våren 2023. Föreningen har även köpt in ett nytt elektroniskt låssystem för allmänna ytor och undercentraler, iLoq. Installation sker under 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 366 308 kronor (3 016 308 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 17 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (sex) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har förnyat bredbandsavtal med Telia, som nu erbjuder 1000/1000 MB/s för samma kostnad som tidigare abonnemang.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 282 (271).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022 haft följande sammansättning:

Lennart Jakobsson	Ledamot	Ordförande
Fredrik Söderberg	Ledamot	Kassör
Ingrid Hanell Karlsson	Ledamot	
Jörgen Jarleman	Ledamot	Avgick 2022-08-31
Cecilia Hanner	Ledamot	
Lisa Medin	Ledamot	
Niklas Lindgren	Ledamot	Avgick 2022-12-06

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (17) st. protokollförda sammanträden. Under året har en (två) extra föreningsstämma hållits där det beslutades om installation av 33 st. nya laddplatser.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB

Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Valberedning

Marc Ahlse

Sammankallande

Ola Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 december 2021.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 735	9 297	7 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	-607	421	1 348
Soliditet, %	76,70	76,53	76,18
Årsavgift/m ² boarea kr	596	615	684
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	55 165	55 481	55 798
Lån per m ² boarea, kr	12 754	12 956	13 213
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	12 482	12 679	12 931
Genomsnittliga skuldränta, %	1,00	0,81	0,85
Fastighetens belåningsgrad, %	23,12	23,34	23,68

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 363 000	196 062 000	359 490	988 488	420 598
Disposition av föregående års resultat:			359 940	60 658	-420 598
Årets resultat					-607 056
Belopp vid årets utgång	303 363 000	196 062 000	719 430	1 049 146	-607 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	1 049 146
årets resultat	-607 056
	442 090
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	359 490
Balanseras i ny räkning	82 600
	442 090

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	8 735 379	9 297 367
Övriga rörelseintäkter		2 674	0
Summa rörelseintäkter m.m.		8 738 053	9 297 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 562 076	-3 445 185
Övriga externa kostnader	4	-419 052	-374 799
Personalkostnader	5	-119 289	-115 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 713 388	-3 711 300
Summa rörelsekostnader		-7 813 805	-7 646 778
Rörelseresultat		924 248	1 650 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		392	8 178
Räntekostnader		-1 531 696	-1 238 169
Summa finansiella poster		-1 531 304	-1 229 991
Resultat efter finansiella poster		-607 056	420 598
Resultat före skatt		-607 056	420 598
Årets resultat		-607 056	420 598

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 13	646 925 016	650 636 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	222 712	0
Summa materiella anläggningstillgångar		647 147 728	650 636 316

Summa anläggningstillgångar

647 147 728

650 636 316

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62 796	383
Övriga fordringar	8	4 612 171	3 677 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	297 809	55 444
Summa kortfristiga fordringar		4 972 776	3 732 945

Kassa och bank

Kassa och bank		509 721	507 047
Summa kassa och bank		509 721	507 047
Summa omsättningstillgångar		5 482 497	4 239 992

SUMMA TILLGÅNGAR

652 630 225

654 876 308

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

499 425 000

499 425 000

Fond för yttre underhåll

719 430

359 490

Summa bundet eget kapital

500 144 430

499 784 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 049 146

988 488

Årets resultat

-607 056

420 598

Summa fritt eget kapital

442 090

1 409 086

Summa eget kapital

500 586 520

501 193 576

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

116 914 025

118 028 483

Summa långfristiga skulder

116 914 025

118 028 483

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

32 653 628

33 905 478

Leverantörsskulder

619 912

0

Skatteskulder

384 790

174 800

Övriga skulder

11

107 811

208 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 363 539

1 365 141

Summa kortfristiga skulder

35 129 680

35 654 249

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

652 630 225

654 876 308

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner, verktyg och inventarier	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 988 151	7 209 651
Hyror lokaler	301 687	447 394
Hyror garage och p-platser	749 850	946 600
Varmvatten och el	143 150	147 630
Övernattningsslägenhet	56 700	24 500
Tillvalsavgifter	430 320	430 320
Öresutjämning	110	75
Andrahandsuthyrning	11 404	17 097
Hyra förråd	51 500	74 100
Övriga intäkter	2 507	0
	8 735 379	9 297 367

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	214 095	426 278
El	1 302 861	989 801
Vatten	328 974	240 902
Avfall	285 424	266 054
Fastighetsskötsel	282 646	178 958
Skötsel utemiljö m.m.	68 292	146 536
Fastighetsförsäkringar	162 721	125 420
Digitala tjänster	452 818	454 622
Fastighetsskatt	209 990	174 800
Reparation och underhåll	215 485	356 194
Bevakning	0	15 180
Besiktning	24 458	70 440
Övrigt	14 312	0
	3 562 076	3 445 185

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telekommunikation	13 734	3 283
Ekonomisk förvaltning	167 008	171 236
Teknisk förvaltning	44 868	44 868
Serviceavtal	22 927	22 200
Förbrukningsmaterial	100 491	61 406
Konsultarvode	0	18 315
Revisionsarvode	31 671	0
IT tjänster	0	10 394
Bankkostnader	2 164	5 235
Övriga kostnader	22 467	7 735
Möteskostnad	13 722	30 127
	419 052	374 799

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	89 121	89 407
Sociala kostnader	30 168	26 087
	119 289	115 494

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	657 125 000	657 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	657 125 000	657 125 000
Ingående avskrivningar	-6 488 684	-2 777 384
Årets avskrivningar	-3 711 300	-3 711 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 199 984	-6 488 684
Utgående redovisat värde	646 925 016	650 636 316
Taxeringsvärden byggnader	352 000 000	237 600 000
Taxeringsvärden mark	170 999 000	116 880 000
	522 999 000	354 480 000
Bokfört värde byggnader	435 154 943	438 866 243
Bokfört värde mark	211 770 073	211 770 073
	646 925 016	650 636 316

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	224 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 800	0
Årets avskrivningar	-2 088	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 088	0
Utgående redovisat värde	222 712	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	256 348	82 015
Klientmedelskonto	4 355 823	3 589 450
Övrigt	0	5 653
	4 612 171	3 677 118

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	124 882	0
Förutbetald försäkring	29 172	9 866
Intäkter varmvatten och el	27 075	45 412
Hemsida	572	166
Bredband	111 103	0
Övriga kostnader	5 005	0
	297 809	55 444

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 214 260	2 344 188
Nästa års omförhandlade lån	31 439 368	31 561 290
Summa långfristig del av föreningens lån	116 914 025	118 028 483
Summa skuld till kreditinstitut	149 567 653	151 933 961
Kortfristig del av långfristig skuld	32 653 628	33 905 478

	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 22-12-31	Lånebelopp 21-12-31
Stadshypotek AB	0,78	2022-03-01	0	31 561 290
Stadshypotek AB*	0,81	2023-03-01	31 439 368	31 461 416
Stadshypotek AB	0,96	2025-03-01	24 787 500	26 637 500
Stadshypotek AB	0,89	2024-03-01	30 362 258	30 812 346
Stadshypotek AB	0,58	2024-03-01	31 439 357	31 461 409
Stadshypotek AB	3,75	2026-09-01	31 539 170	0
			149 567 653	151 933 961

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 31 439 368 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 143 386 113 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Deponerade medel	88 650	173 808
Momsskuld	18 678	35 022
Övriga skulder	483	0
	107 811	208 830

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	758 924	724 872
Upplupna styrelsearvoden	96 017	51 567
Upplupna sociala avgifter	30 168	16 202
Upplupna värmekostnader	63 411	130 476
Revisionsarvode	25 000	21 995
Upplupna räntekostnader	174 042	101 119
Övriga upplupna kostnader	5 502	48 232
Upplupna elkostnader	181 024	270 678
Upplupen renhållningskostnad	29 451	0
	1 363 539	1 365 141

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	157 700 000	157 700 000
	157 700 000	157 700 000

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bostadsrättsföreningen Kung Oskar 1

Lennart Jakobsson
Ordförande

Fredrik Söderberg

Ingrid Hanell Karlsson

Cecilia Hanner

Lisa Medin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 10:35

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.04.2023 14:16

DOCUMENT ID:

Skot4BrQh

ENVELOPE ID:

Hy9KNBHX3-Skot4BrQh

DOCUMENT NAME:

Brf Kung Oskar 1 årsredovisning 2022.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART JAKOBSSON lennart.jacobsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2023 18:38 25.04.2023 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/03) IP: 2.248.185.57
2. CARL FREDRIK SÖDERBERG fredrik.soederberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2023 19:35 26.04.2023 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/12) IP: 81.236.147.36
3. Ingrid Hanell Karlsson ingrid.hanell.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2023 15:24 27.04.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/03/29) IP: 90.224.51.91
4. Anna Cecilia Hanner cecilia.hanner@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2023 16:33 27.04.2023 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/29) IP: 178.73.198.5
5. LISA MEDIN lisa.k.medin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2023 18:42 27.04.2023 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/07) IP: 90.225.69.234
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	02.05.2023 10:35 02.05.2023 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

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