

Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona

Org.nr: 744000-1134

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona, 744000-1134, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande

Almin Piro

Ledamot

Arne Jönsson

Ledamot

Tony Månsson

Ledamot

Gulli Mattsson

Ledamot

Jenny Nilsson

Ledamot

Håkan Wastrell

Ledamot

Marie Holmander

Suppleant

Anna Holst

Suppleant

Linda Mattsson

Vald t.o.m. föreningsstämma

2026

2026

2026

2027

Avgått under året

2027

2027

2026

2026

Revisorer

Auktoriserad revisor

Anders M Jeppsson

Ernst & Young AB

Intern revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hazbije Dizdarevic, sammankallande, och Per-Olof Bengtsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Landskrona Bonden 3, Landskrona Kungen 6, Landskrona Kungen 7 och Landskrona Kungen 8 i Landskrona kommun med därpå uppförda byggnader med 392 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastigheternas adresser är Segergatan 2 A-E, 4 A-D, 6 A-E och 8 A-D .

Föreningen upplåter 392 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 133 garage, 305 parkeringsplatser, 104 cykelförråd samt ett antal förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 35 besöksparkeringar, fritidslokal, bibliotek, övernattningsrum samt en bastuanläggning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	104	209	39

Total tomtarea:	70 999	kvm
Total bostadsarea:	28 960	kvm
Total lokalarea:	545	kvm
Total garagearea:	1 291	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB

100

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV & bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Storuman Energi
Fjärrvärme	Landskrona Energi
Jour	Security Assistance
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Serviceavtal ventilation	Driftoptimering i Sverige
Serviceavtal portar	Assa Abloy
Serviceavtal el	Assemblin
Serviceavtal VVS	Sandbäckens Rör



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 309 307 kr och planerat underhåll för 871 485 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-12-01 av JL Projektledning. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 626 800 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 53 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 155 584 kr, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 32 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 511 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 514 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 3 % samt att höja avgiften på värme med 14 % för att matcha föreningens kostnad.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-TV, värme, brf-tillägg samt en parkeringsplats.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	23 556	23 355	23 053	19 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 503	-1 023	2 463	2 921
Förändring av underhållsfond, tkr	755	1 287	1 564	1 350
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 258	-2 310	899	1 571
Sparande kr/kvm	164	157	203	185
Soliditet (%)	21	22	24	26
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	781	772	748	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	96	94	96
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	679	679	653	558
Driftkostnad kr/kvm	381	360	329	349
Energikostnad kr/kvm	171	162	143	163
Ränta kr/kvm	163	181	159	47
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	53	52	51	55
Skuldsättning kr/kvm	5 286	5 196	4 808	4 182
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	5 621	5 525	5 113	4 447
Räntekänslighet (%)	8	8	7	8
Snittränta (%)	3.07	3.48	3.32	1.12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften from den 1 januari 2026.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 510 805	29 707 026	17 354 373	- 1 023 095
Disposition enligt föreningsstämma			-1 023 095	1 023 095
Avsättning till underhållsfond		1 626 800	-1 626 800	
lanspråktagande av underhållsfond		-871 485	871 485	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 503 460
Vid årets slut	1 510 805	30 462 341	15 575 963	- 1 503 460

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	16 331 278
Årets resultat före fondförändring	- 1 503 460
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 626 800
lanspråktagande av underhållsfond	871 485
Summa över/underskott	14 072 503

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	14 072 503
Totalt	14 072 503

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

20 485 794

20 495 872

Övriga rörelseintäkter

3

3 069 882

2 858 809

Summa rörelseintäkter

23 555 676

23 354 681

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-309 307

-539 013

Planerat underhåll

5

-871 485

-307 751

Driftskostnader

6

-11 717 202

-11 098 731

Övriga kostnader

7

-799 368

-769 627

Personalkostnader

8

-690 901

-637 254

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-5 686 571

-5 543 500

Summa rörelsekostnader

-20 074 834

-18 895 876

RÖRELSERESULTAT

3 480 842

4 458 805

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

25 677

93 012

Räntekostnader

-5 009 979

-5 574 912

Summa finansiella poster

-4 984 302

-5 481 900

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 503 460

-1 023 095

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 503 460

-1 023 095

ÅRETS RESULTAT

-1 503 460

-1 023 095



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	187 481 218	189 249 491
Inventarier, maskiner och installationer	12	3 332 756	2 525 219
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	16 960 191	12 391 878
Summa materiella anläggningstillgångar		207 774 165	204 166 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 774 165	204 166 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		168 313	168 313
Summa varulager m.m.		168 313	168 313
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 580	29 388
Övriga fordringar		40 234	334 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 609 094	1 503 095
Summa kortfristiga fordringar		1 659 908	1 866 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	5 075 349	7 073 679
Summa kassa och bank		5 075 349	7 073 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 903 570	9 108 488
SUMMA TILLGÅNGAR		214 677 735	213 275 076



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 805	1 510 805
Underhållsfond		30 462 341	29 707 026
Summa bundet eget kapital		31 973 146	31 217 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 575 963	17 354 373
Årets resultat		-1 503 460	-1 023 095
Summa fritt eget kapital		14 072 503	16 331 278
SUMMA EGET KAPITAL		46 045 649	47 549 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	81 025 000	79 075 000
Summa långfristiga skulder		81 025 000	79 075 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		81 025 000	79 075 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	81 770 250	80 931 750
Leverantörsskulder		2 397 017	2 772 163
Skatteskulder		86 832	64 948
Övriga skulder		64 774	62 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 288 213	2 819 788
Summa kortfristiga skulder		87 607 086	86 650 967
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		87 607 086	86 650 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 677 735	213 275 076



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 480 842	4 458 805
Avskrivningar	5 686 571	5 543 500
Summa	9 167 413	10 002 305
Erhållen ränta	25 677	93 012
Erlagd ränta	-5 009 979	-5 574 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 183 111	4 520 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	206 588	-1 360 572
Förändring av rörelseskulder	117 620	949 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 507 319	4 108 873
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 294 149	-11 839 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 294 149	-11 839 450
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	82 531 750	72 760 000
Amortering av låneskulder	-81 743 250	-60 826 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	788 500	11 933 500
Årets kassaflöde	-1 998 330	4 202 923
Likvida medel vid årets början	7 073 679	2 870 757
Likvida medel vid årets slut	5 075 349	7 073 679



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	5-120
Inventarier, maskiner och installationer	5-15



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	19 671 924	19 671 924
Hyror lokaler	45 997	40 000
Hyror p-platser/garage	676 907	678 722
Övriga objekt	90 966	105 226
Totalt årsavgifter och hyror	20 485 794	20 495 872

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 438	27 752
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	29 350	21 750
Uppvärmning	2 401 441	2 401 442
Debiterade tillval	37 635	37 633
Överlåtelseavgifter	70 673	43 223
Övriga intäkter	162 717	162 369
Kommunikation	351 628	164 640
Totalt övriga rörelseintäkter	3 069 882	2 858 809

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	10 230	101 017
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	47 211
Övriga installationer	0	15 689
Reparation markytor	20 144	0
Övrigt	27 408	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	119 285	117 094
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 386	60 422
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 638	0
VA & sanitet, installationer	14 075	58 785
Värme, installationer	38 117	8 407
Ventilation, installationer	9 851	1 156
El, installationer	18 004	22 458
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 170	106 774
Totalt reparationer	309 307	539 013

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fasader	123 418	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	81 579
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	67 467
Armaturer, gemensamma utrymmen	114 352	18 080
Övrigt, gemensamma utrymmen	615 686	0
El, installationer	18 029	0
Underhåll markytor	0	140 625
Totalt planerat underhåll	871 485	307 751



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	876 577	850 455
Uppvärmning	2 672 614	2 460 132
Vatten och avlopp	1 720 813	1 682 515
Avfallshantering	589 405	619 182
Teknisk förvaltning	3 780 006	3 629 060
Serviceavtal	171 046	131 738
Besiktningkostnader	29 292	89 998
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 669
Snöröjning	127 075	188 574
Bevakningskostnader	23 605	37 028
Övriga utgifter för köpta tjänster	46 589	7 464
Bredband	316 136	0
Kabel-TV	32 580	153 486
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 219	19 038
Försäkringar	390 741	371 129
Förbrukningsmaterial	220 616	164 643
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	717 888	682 620
Totalt driftskostnader	11 717 202	11 098 731

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	25 493	12 447
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 700	12 700
Förvaltningskostnader	552 915	502 926
Revision	45 400	45 900
Tele och post	0	3 110
Jurist- och advokatkostnader	0	23 488
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	35 594	5 986
Kontorsmateriel och trycksaker	10 295	4 972
Bankkostnader	14 003	5 986
Hyra av anläggningstillgångar	0	41 879
Stämpelskatt	42 375	0
IT-tjänster	21 207	12 370
Övriga externa tjänster	0	86 248
Övriga externa kostnader	39 387	11 616
Totalt övriga kostnader	799 368	769 627

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	281 971	265 501
Föreningsvald revisor	11 000	11 000
Valberedning	5 000	5 500
Övriga arvoden	191 942	227 820
Sociala kostnader	200 988	127 433
Totalt personalkostnader	690 901	637 254

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



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	5 330 602	5 327 890
Inventarier, maskiner och installationer	355 969	215 610
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	5 686 571	5 543 500

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	249 637 578	244 234 164
Mark	6 051 025	6 051 025
Markanläggningar	86 369	86 369
Årets anskaffning byggnader	3 648 698	5 403 414
Utgående anskaffningsvärden	259 423 670	255 774 972
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 66 525 481	- 61 111 222
Markanläggningar	- 86 369	- 86 369
Årets avskrivning på byggnader	- 5 330 602	- 5 327 890
Utgående avskrivningar	-71 942 452	-66 525 481
Utgående redovisat värde	187 481 218	189 249 491
<i>Varav</i>		
Byggnader	181 430 193	183 198 466
Mark	6 051 025	6 051 025
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	246 206 000	222 715 000
Taxeringsvärde mark	59 002 000	62 820 000
	305 208 000	285 535 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	301 000 000	281 000 000
Lokaler	4 208 000	4 535 000
	305 208 000	285 535 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	164 888 000	164 701 000
Summa:	164 888 000	164 701 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	4 897 764	3 027 081
Årets anskaffningar	1 163 506	1 870 683
Utgående anskaffningsvärden	6 061 270	4 897 764
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 372 545	- 2 156 935
Årets avskrivningar	- 355 969	- 215 610
Utgående avskrivningar	- 2 728 514	- 2 372 545
Utgående redovisat värde	3 332 756	2 525 219



Not 13. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	12 391 878	7 826 524		
Pågående nyanläggning	9 294 148	11 839 451		
Omklassificering av pågående nyanläggning	-4 725 835	-7 274 097		
Utgående anskaffningsvärden	16 960 191	12 391 878		
Utgående redovisat värde	16 960 191	12 391 878		
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Förutbetalda kostnader	1 609 094	1 503 095		
Summa	1 609 094	1 503 095		
Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	5 064 430	7 059 707		
Transaktionskonto Swedbank	10 919	13 972		
Summa	5 075 349	7 073 679		
Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	81 770 250	80 931 750		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	81 025 000	59 075 000		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	20 000 000		
Summa	162 795 250	160 006 750		
Not 17. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	2030-03-25	2,66 %	20 000 000	20 000 000
Fastighetslån Swedbank	Lån löst		0	19 950 000
Fastighetslån Stadshypotek	2029-06-01	2,84 %	8 980 000	12 935 000
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	39 760 000
Fastighetslån Swedbank	2027-04-23	3,95 %	19 750 000	19 850 000
Fastighetslån SBAB	2028-05-19	3,77 %	19 725 000	19 825 000
Fastighetslån Nordea	2026-02-27	2,66 %	4 205 250	0
Fastighetslån Stadshypotek	2029-06-01	2,84 %	2 428 000	4 426 750
Fastighetslån Swedbank	2026-04-24	2,64 %	12 805 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	3 460 000
Fastighetslån Stadshypotek	2029-06-01	2,84 %	10 442 000	0
Fastighetslån Swedbank	2026-11-25	4,00 %	19 600 000	19 800 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-30	2,39 %	5 220 000	0
Fastighetslån Nordea*	2026-11-12	2,29 %	20 000 000	0
Fastighetslån Danske Bank	2026-11-12	2,36 %	19 640 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			162 795 250	160 006 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-81 770 250	-80 931 750
			81 025 000	79 075 000

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.



Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	14 400	14 450
Upplupna räntekostnader	236 471	364 883
Förutbetalda intäkter	2 442 103	1 921 903
Upplupna revisionsarvoden	46 300	45 900
Upplupna kostnader	548 939	472 652
Summa	3 288 213	2 819 788

Underskrifter

Landskrona enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Almin Piro
Ordförande

Arne Jönsson
Ledamot

Tony Månsson
Ledamot

Gulli Mattsson
Ledamot

Håkan Wastrell
Ledamot

Marie Holmander
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:34

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson · 28.04.2026 09:02

DOCUMENT ID:

rkmYoCpp-x

ENVELOPE ID:

r17tsRTT-x-rkmYoCpp-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kungen i L
andskrona.pdf

16 pages

SHA-512:

bcb88e58ccde0703efb9883956a0e6e99906a2bde5c094
6a8e5ad360fcb0b9639fd65e446006df10e37770ac730b
9d47211fe6d086d50a3d45177bafee8dec90

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
ULF HÅKAN WASTRELL	 Signed	28.04.2026 09:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/03/04)
	Authenticated	28.04.2026 09:03	Low	
ALMIN PIRO	 Signed	28.04.2026 09:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01)
	Authenticated	28.04.2026 09:44	Low	
GULLI ANN-KRISTIN MATTSSON	 Signed	28.04.2026 10:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/11/24)
	Authenticated	28.04.2026 10:53	Low	
CARL HANS TONY MÅNSSON	 Signed	28.04.2026 10:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/18)
	Authenticated	28.04.2026 10:54	Low	
ARNE JÖNSSON	 Signed	29.04.2026 10:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/11/24)
	Authenticated	29.04.2026 08:21	Low	
Eva Marie Sofie Holmander	 Signed	29.04.2026 13:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/23)
	Authenticated	29.04.2026 13:14	Low	
Ingrid Bengtsson Rijavec	 Signed	03.05.2026 07:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/04/14)
	Authenticated	03.05.2026 07:50	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSSON	 Signed	03.05.2026 09:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	29.04.2026 13:36	Low	

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

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 Kungen i Landskrona, org.nr 744000-1134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för år 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungen i Landskrona för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Ingrid Bengtsson Rijavec
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Kungen i
Landskrona 2025 (1).pdf

(97124 byte)
SHA-512: 09fddc0031547422008a2ce4f1f5101e6d486
ff0dfaae29fff252b3d15392afb4807ce4a842c326cc5d
35c705b3d47aa32c08acbe410b5975f1fa52d71f629d2

Underskrifter

2026-05-03 07:52:44 (CET)



Ingrid Bengtsson Rijavec

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 09:34:32 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 - Brf Kungen i Landskrona

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f307bd84cf510887357521104d74f915738463b30d5e28ec0bba815f168269da05a9da912927c9e392d1f17085754ba3c0ca799807e73698a7f6fa2da99667
ba



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

