

Årsredovisning 2018
för
Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kung Oskar II i Lund omfattande 8 bostadsbyggnader med totalt 21 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt garagebyggnader med 21 garageplatser, cykelgarage och miljöhus för sophantering. Föreningens 21 lägenheter fördelar sig enligt följande:

| | |
|--------------------------|-------|
| 2 rum och kök | 2 st |
| 4 rum och kök | 11 st |
| 5-6 rum och kök (parhus) | 8 st |

Föreningens byggnader färdigställdes 1997.

Fastighetens aktuella taxeringsvärde är SEK 44 968 000 varav markvärde SEK 17 216 000.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Skåne. Fullserviceavtal för skadedjur är tecknat hos Länsförsäkringar Skåne och Anticimex. Trygghetspaketet för flerfamiljshus är tecknat hos Anticimex. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. Lägenheterna har sedan 2017-04-01 fri tillgång till Comhems baspaket för TV, Comhems bredband 100/10 och abonomanget för fast telefoni Comhem bas (dock inte samtalskostnaden). Avtalet med Comhem löper över tre år. Föreningen har ett 5-års avtal med Kraftringen avseende Komfortavtal för drift, underhåll, kontroll, beredskap samt leverans av värme, varmvatten och el som tecknades 2014. Sedan 2017-01-01 har föreningen avtal med Clifa för trädgårdsskötsel av gemensamma markytor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018

Under perioden 2018-01-01 -- 2018-05-15 bestod styrelsen av följande ledamöter
Björn Harrysson (ordförane), Bengt Uppström (sekreterare) Jörgen Westbom (Kassör),
Emma Wittenmark (Ordinarie ledamot), Claes Knutsson(Ordinarie ledamot), Eva Cardell
(Suppleant) och Daniel Svärd (Suppleant).

Styrelse revisorer och valberedning from 15 maj 2018

Efter föreningsstämman har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Björn Harrysson, ordförande
Bengt Uppström, sekreterare
Jörgen Westbom, kassör

BH
BU
JW

Årsredovisning 2018 för Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kung Oskar II i Lund omfattande 8 bostadsbyggnader med totalt 21 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt garagebyggnader med 21 garageplatser, cykelgarage och miljöhus för sophantering.

Föreningens 21 lägenheter fördelar sig enligt följande:

| | |
|--------------------------|-------|
| 2 rum och kök | 2 st |
| 4 rum och kök | 11 st |
| 5-6 rum och kök (parhus) | 8 st |

Föreningens byggnader färdigställdes 1997.

Fastighetens aktuella taxeringsvärde är SEK 44 968 000 varav markvärde SEK 17 216 000.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Skåne. Fullserviceavtal för skadedjur är tecknat hos Länsförsäkringar Skåne och Anticimex. Trygghetspaketet för flerfamiljshus är tecknat hos Anticimex. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. Lägenheterna har sedan 2017-04-01 fri tillgång till Comhems baspaket för TV, Comhems bredband 100/50 och abonomanget för fast telefoni Comhem bas (dock inte samtalskostnaden). Avtalet med Comhem löper över tre år. Föreningen har ett 5-års avtal med Kraftringen avseende Komfortavtal för drift, underhåll, kontroll, beredskap samt leverans av värme, varmvatten och el som tecknades 2014. Sedan 2017-01-01 har föreningen avtal med Clifa för trädgårdsskötsel av gemensamma markytor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018

Under perioden 2018-01-01 -- 2018-05-15 bestod styrelsen av följande ledamöter

Björn Harrysson (ordförane), Bengt Uppström (sekreterare) Jörgen Westbom (Kassör), Emma Wittenmark (Ordinarie ledamot), Claes Knutsson (Ordinarie ledamot), Eva Cardell (Suppleant) och Daniel Svärd (Suppleant).

Styrelse revisorer och valberedning from 15 maj 2018

Efter föreningsstämman har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Björn Harrysson, ordförande
Bengt Uppström, sekreterare
Jörgen Westbom, kassör

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Emma Wittenmark
Claes Knutsson
Suppleanter
Eva Cardell
Daniel Svärd

Revisorer

Björn Pettersson, ordinarie
Bill Ingesson, suppleant

Valberedning

Else-Marie Saltin
Börje Wenstrup

Händelser under året

Föreningen har under året bytt lås i garageportarna för att försvåra för inbrott. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) med byte av fyra fläktar, Energideklaration och sotning har också genomförts under 2018. Målning av entre´dörrar och fönsterparti vid balkonger har gjorts i underhållssyfte. Läckande takkupor har sedan långt tillbaka varit ett problem och under året har en första takkupa bytts ut mot en Velux minikupa. Avsikten är att under våren 2019 att alla takkupor ska bytas ut. I möte med Kraftringen har missnöje med värmen på framförallt badrumsgolven tagits upp. Kraftringen har tagit åt sig kritiken och höjt ingångsvärmen med en grad.

Föreningen har under året haft en gemensam arbetsdag. Den traditionella sommarfesten och julglögg. Medlemmarna har ordnat inofficiella pubkvällar där alla har varit välkomna.

Två lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Föreningens lån

Föreningens lån var 2018-12-31 på totalt SEK 15 863 791 enligt följande

| Institut | Belopp | Räntesats | Bundet till |
|---------------|-----------|-----------|-------------|
| Handelsbanken | 3 146 941 | 1,13 | 2020-06-01 |
| Handelsbanken | 5 644 850 | 1,14 | 2019-06-01 |
| Handelsbanken | 7 072 000 | 1,05 | 2021-09-01 |

Månadsavgiften har inte behövt höjas under 2018. Föreningens likviditet har under året varit god och underhållsåtgärder har kunnat vidtas utan upplåning.

Den ekonomiska ställningen och resultatet per 2018-12-31 framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Avsättningen för yttre reparationsfond har gjorts med SEK 190 043,71 varav 84 043,71 som extra avsättning.

Reparationsfonden har tagits i anspråk med SEK 167 203. Avskrivning har gjorts med SEK 326 020 och föreningens lån har amorterats med SEK 170 000.

Styrelsen för Brf Oskar II



Björn Harrysson
Ordförande



Bengt Uppström
Sekreterare



Jörgen Westbom
Kassör



Emma Wittenmark



Claes Knutsson



Eva Cardell
Suppleant



Daniel Svärd
Suppleant

| | Utfall 2010 | Utfall 2011 | Utfall 2012 | Utfall 2013 | Utfall 2014 | Utfall 2015 | Utfall 2016 | Utfall 2017 | Utfall 2018 | Budget 2019 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bf Oskar II | | | | | | | | | | |
| Hyror bostäder | 1 439 646 | 1 439 640 | 1 540 368 | 1 540 368 | 1 602 012 | 1 634 052 | 1 666 728 | 1 666 728 | 1 666 728 | 1 666 728 |
| Hyror p-platser | 16 400 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 14 850 | 14 400 | 16 200 | 15 750 | 21 000 |
| Övriga intäkter | 500 | 0 | 300 | 5 894 | 0 | 2 200 | 4 703 | 0 | 4 796 | 0 |
| S:a intäkter | 1 456 546 | 1 456 440 | 1 557 468 | 1 563 062 | 1 618 812 | 1 651 102 | 1 685 831 | 1 682 928 | 1 687 274 | 1 687 728 |
| Fjärrvärme | -327 691 | -301 638 | -327 415 | -335 937 | -318 902 | 0 | 0 | | | |
| Komfortavtal kraftingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -325 008 | -325 008 | -327 717 | -333 700 | -338 000 |
| Vatten o avlopp | -38 693 | -37 887 | -36 821 | -39 187 | -40 869 | -39 644 | -41 751 | -47 169 | -45 148 | -49 000 |
| Sopårtning | -40 915 | -43 176 | -39 345 | -40 856 | -39 532 | -42 487 | -45 971 | -43 041 | -43 379 | -45 000 |
| Snöföljning mm | -64 957 | -18 022 | -42 580 | -29 458 | -12 593 | -5 485 | -13 222 | -23 282 | -66 343 | -40 000 |
| Trädgårdsskötsel | -47 689 | -46 471 | -37 733 | -39 239 | 0 | -3 940 | -3 940 | -2 919 | -5 188 | -20 000 |
| Reparation o underhåll | -26 856 | -17 738 | -179 533 | -13 761 | -17 735 | -45 691 | -23 049 | -60 970 | -148 368 | -35 000 |
| Fastighetskötsel | -45 840 | -45 840 | -43 884 | -44 748 | -69 750 | -83 458 | -74 065 | -82 008 | -82 008 | -85 000 |
| Fastighetsavgift | -67 432 | -67 697 | -69 022 | -72 345 | -72 322 | -72 717 | -74 255 | -75 780 | -78 591 | -79 000 |
| Fastighetsförsäkringar | -18 314 | -24 285 | -30 590 | -33 306 | -36 447 | -39 365 | -39 851 | -41 205 | -42 260 | -45 000 |
| Övriga fastighetskostnader | -9 457 | -10 163 | -4 038 | 0 | -1 310 | -9 434 | -682 | 0 | 0 | 0 |
| S:a Lokalfastighetskostnader | -719 577 | -643 171 | -838 198 | -675 428 | -623 931 | -663 289 | -641 794 | -704 091 | -844 985 | -736 000 |
| Kabel-tv | -28 263 | -29 660 | -30 180 | -31 082 | -27 994 | -16 636 | -16 648 | -50 964 | -62 365 | -64 000 |
| Styresearvoden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Revisionsarvoden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | -15 028 | -15 572 | -14 704 | -14 676 | -15 538 | -12 444 | -14 998 | -14 743 | -16 369 | -17 000 |
| Div övr kostnader | -11 084 | -12 076 | -13 220 | -13 256 | -22 429 | -20 956 | -20 543 | -14 554 | -17 366 | -13 000 |
| S:a Övriga kostnader | -54 375 | -57 308 | -58 104 | -59 014 | -65 961 | -50 036 | -52 189 | -80 261 | -96 100 | -94 000 |
| Avskrivning byggnader | -286 818 | -295 168 | -303 518 | -311 868 | -321 318 | -321 318 | -322 413 | -322 413 | -322 413 | -322 413 |
| Avskrivningar inventarier | 0 | -423 | -750 | -1 137 | -854 | -2 229 | -2 013 | -2 741 | -3 607 | -5 000 |
| S:a avskrivningar | -286 818 | -295 591 | -304 268 | -313 005 | -322 172 | -323 547 | -324 426 | -325 154 | -326 020 | -327 413 |
| Ränteintäkter | 15 473 | 39 189 | 40 343 | 30 608 | 17 693 | 4 232 | 1 825 | 0 | 0 | 0 |
| Räntebidrag | 34 871 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Låneanör | -378 332 | -490 666 | -517 774 | -510 696 | -478 212 | -369 747 | -286 677 | -259 162 | -230 125 | -200 000 |
| S:a Finansställa kostnader | -327 988 | -451 477 | -477 431 | -480 088 | -460 519 | -365 515 | -284 852 | -259 162 | -230 125 | -200 000 |
| Avsättning rep-fond | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -146 229 | -248 714 | -382 570 | -314 260 | -190 044 | -106 000 |
| Extraordinära intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat | -38 212 | -97 107 | -226 533 | -70 473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 224 315 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

BT


Resultatrapport

Brf Oskar II

Perioden 2018-01-01 - 2018-12-31

Datum 19-04-02 Sida 1

| | Vald period | Procent | Ackumulerat | Procent |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Intäkter | | | | |
| 3011 Hyresintäkter, bostäder | 1 666 728,00 | 98,8 | 1 666 728,00 | 98,8 |
| 3015 Hyresintäkter, p-platser | 15 750,00 | 0,9 | 15 750,00 | 0,9 |
| 3690 Övriga intäkter | 4 796,00 | 0,3 | 4 796,00 | 0,3 |
| Summa Intäkter | 1 687 274,00 | 100,0 | 1 687 274,00 | 100,0 |
| Lokal/fastighetskostnader | | | | |
| 5135 Krafteringen Komfortavtal | -333 700,00 | -19,8 | -333 700,00 | -19,8 |
| 5140 Vatten och avlopp | -45 148,00 | -2,7 | -45 148,00 | -2,7 |
| 5162 Sophämtning | -43 379,00 | -2,6 | -43 379,00 | -2,6 |
| 5164 Snöröjning mm | -66 343,00 | -3,9 | -66 343,00 | -3,9 |
| 5165 Trädgårdsskötsel | -5 188,00 | -0,3 | -5 188,00 | -0,3 |
| 5170 Reparation och underhåll | -148 367,99 | -8,8 | -148 367,99 | -8,8 |
| 5180 Fastighetsskötsel | -82 008,00 | -4,9 | -82 008,00 | -4,9 |
| 5191 Fastighetsavgift | -78 591,00 | -4,7 | -78 591,00 | -4,7 |
| 5192 Fastighetsförsäkringar | -42 260,00 | -2,5 | -42 260,00 | -2,5 |
| S:a Lokal/fastighetskostnader | -844 984,99 | -50,1 | -844 984,99 | -50,1 |
| Övriga kostnader | | | | |
| 6215 Kabel-TV | -62 365,00 | -3,7 | -62 365,00 | -3,7 |
| 6480 Ekonomisk förvaltning | -16 369,30 | -1,0 | -16 369,30 | -1,0 |
| 6990 Diverse övr kostnader | -17 366,00 | -1,0 | -17 366,00 | -1,0 |
| Summa Övriga kostnader | -96 100,30 | -5,7 | -96 100,30 | -5,7 |
| 7820 Avskrivningar byggnader | -322 413,00 | -19,1 | -322 413,00 | -19,1 |
| 7830 Avskrivning inventarier | -3 607,00 | -0,2 | -3 607,00 | -0,2 |
| Finansiella intäkt/kostn | | | | |
| 8400 Räntekostnader | -230 125,00 | -13,6 | -230 125,00 | -13,6 |
| Summa finansiella intäkt/kostn | -230 125,00 | -13,6 | -230 125,00 | -13,6 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| 8874 Avsättning rep.fond, byggnader | -190 043,71 | -11,3 | -190 043,71 | -11,3 |
| Summa Bokslutsdispositioner | -190 043,71 | -11,3 | -190 043,71 | -11,3 |
| Beräknat resultat | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |

Verifikationsnummer: 1 - 79

DS
 Brf Oskar II
 BA

Balansrapport

Brf Oskar II

Perioden 2018-01-01 - 2018-12-31 Belopp Kr

Datum 19-04-02 Sida 1

| | IB | Förändring | UB |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Byggnader och mark | | | |
| 1110 Byggnad | 36 006 642,00 | 126 370,00 | 36 133 012,00 |
| 1119 Ack avskrivn. byggnader | -5 056 087,00 | -322 413,00 | -5 378 500,00 |
| 1130 Mark | 2 600 000,00 | 123 000,00 | 2 723 000,00 |
| Summa Byggnader och mark | 33 550 555,00 | -73 043,00 | 33 477 512,00 |
| Maskiner och inventarier | | | |
| 1220 Inventarier | 72 720,30 | 26 546,00 | 99 266,30 |
| 1229 Ack. avskrivn. inventarier | -68 677,00 | -3 607,00 | -72 284,00 |
| Summa Maskiner och inventarier | 4 043,30 | 22 939,00 | 26 982,30 |
| Kundfordringar | | | |
| 1520 Övriga fordringar | 0,00 | 1 100,00 | 1 100,00 |
| Summa kundfordringar | 0,00 | 1 100,00 | 1 100,00 |
| Förutb.kostn och uppl intäkter | | | |
| 1710 Förutbetalda kostnader | 68 555,75 | 786,00 | 69 341,75 |
| Summa förutb kostn / uppl int | 68 555,75 | 786,00 | 69 341,75 |
| Kassa och bank | | | |
| 1930 Bankgiro | 1 950 943,73 | 27 728,71 | 1 978 672,44 |
| 1940 Handelsbanken | 1 250,00 | 0,00 | 1 250,00 |
| Summa kassa och bank | 1 952 193,73 | 27 728,71 | 1 979 922,44 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 35 575 347,78 | -20 489,29 | 35 554 858,49 |
| Eget kapital | | | |
| 2083 Inbetalde insatser | -9 497 997,00 | 0,00 | -9 497 997,00 |
| 2087 Upplåtelseavgifter | -8 462 003,00 | 0,00 | -8 462 003,00 |
| 2089 Disponibelt eget kapital | -473 201,20 | 0,00 | -473 201,20 |
| Summa Eget kapital | -18 433 201,20 | 0,00 | -18 433 201,20 |
| Avsättningar | | | |
| 2281 Reparations fond, Oskar II | -2 752 309,58 | -190 043,71 | -2 942 353,29 |
| 2282 Lansspråktagande fondmedel | 1 856 703,00 | 167 203,00 | 2 023 906,00 |
| Summa Avsättningar | -895 606,58 | -22 840,71 | -918 447,29 |
| Långfristiga skulder | | | |
| 2356 Handelsbanken lån nr 1 | -5 644 850,00 | 0,00 | -5 644 850,00 |
| 2357 Handelsbanken lån nr 2 | -3 316 941,00 | 170 000,00 | -3 146 941,00 |
| 2358 Handelsbanken lån nr 3 | -7 072 000,00 | 0,00 | -7 072 000,00 |
| Summa Långfristiga skulder | -16 033 791,00 | 170 000,00 | -15 863 791,00 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| 2440 Leverantörsskulder | -56 089,00 | -128 394,00 | -184 483,00 |
| Summa Kortfr.skulder | -56 089,00 | -128 394,00 | -184 483,00 |
| Upplupna kost och int | | | |
| 2900 Upplupna kostn. förutbet. int. | -22 447,00 | -6 528,00 | -28 975,00 |
| 2970 Förutbetalda hyror | -134 213,00 | 8 252,00 | -125 961,00 |
| Summa Upplupna kost och int | -156 660,00 | 1 724,00 | -154 936,00 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | -35 575 347,78 | 20 489,29 | -35 554 858,49 |
| Beräknat resultat | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Verifikationsnummer: 1 - 79