

Årsredovisning 2017 för Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

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 och byggnadsvärde 27 752 000

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 from 2017-04-01 fri tillgång till Comhems baspaket för TV, Comhems bredband 100/50 och abonnemanget för fast telefoni Comhem bas (dock inte samtalskostnaden). Det nya avtalet med Comhem löper över tre år. Föreningen har ett 5-års avtal med Krafringen 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 23 maj 2017

Under perioden 2017-01-01 — 2017-05-23 bestod styrelsen av följande ledamöter Björn Harrysson (ordförande), Bengt Uppström (sekreterare), Jörgen Westbom (kassör), Yvonne Jonsson (ordinarie ledamot), Jan-Ove Persson (ordinarie ledamot), Emma Wittenmark (suppleant), Daniel Svärd (suppleant) och Claes Knutsson (suppleant)

Styrelse revisorer och valberedning

Efter föreningsstämman har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

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

Emma Wittenmark
Claes Knutsson
Suppleanter
Daniel Svärd
Eva Cardell
Revisorer
Lennart Viberg, ordinarie
Björn Pettersson, suppleant
Valberedning
Else-Marie Saltin
Börje Wentrup

Händelser under året

Föreningen har i det nya avtalet med Comhem gett medlemmarna ett modernare utbud för TV, fast telefoni och bredband. Samtidigt som detta ökar lägenhetens värde så kan den enskilda lägenhetens kostnader för framförallt bredband sänkas.

Föreningen har också under året bytt företag för skötsel av de gemensamma trädgårdsytorna. Avtalet med HSB avslutades vid årsskiftet och i stället har föreningen nu avtal med Clifa i Lund.

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 och detta verkar påverka värmen i lägenheterna positivt.

Under året har styrelsen aktivt arbetat för att hitta energibesparande åtgärder. De mest aktuella åtgärderna som styrelsen har studerat är gemensam el och solenergi. Tyvärr verkar gemensam el falla på en del tekniska svårigheter. Solceller på garagetaken är en annan åtgärd som styrelsen undersökt men även här stöter vi på problem av teknisk art. Styrelsens bedömning är att vi i dagsläget skaffar oss bra information så att vi på sikt kan hitta hållbara lösningar.

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

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Föreningens lån

Föreningens lån var 2017-12-31 på totalt SEK 16 003 791 enligt följande

Institut	Belopp	Räntesats	Bundet till
Handelsbanken	3 316 941	1,13	2020-06-01
Handelsbanken	5 644 850	1,14	2019-06-01
Handelsbanken	7 072 000	2,21	2018-09-01

Månadsavgiften har inte behövt höjas under 2017. Föreningens likviditet har under året varit god och underhållsåtgärderna har kunnat vidtas utan upplåning.

Den ekonomiska ställningen och resultatet per 2017-12-31 framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Avsättningen för yttre reparationsfond har gjorts med SEK 314 259,74 varav 208 259,74 som extra avsättning.

Em W
CB
KAC
DS
MV
EW

Avskrivning har gjorts med SEK 322 413 för byggnaderna och 2 741 för inventarier totalt 325 154 och föreningens lån har amorterats med SEK 170 000.

Styrelsen för Brf Oskar II



Björn Harrysson
Ordförande



Bengt Upström
Sekreterare



Jörgen Westbom
Kassör



Emma Wittenmark



Claes Knutsson



Eva Cardell
Suppleant



Daniel Svärd
Suppleant

Brf Oskar II
Kassör
Ordförande
Sekreterare

Perioden 2017-01-01 - 2017-12-31 Belopp Kr

Datum 18-04-03 Sida 1

	IB	Förändring	UB
Byggnader och mark			
1110 Byggnad	36 006 642,00	0,00	36 006 642,00
1119 Ack avskrivn. byggnader	-4 733 674,00	-322 413,00	-5 056 087,00
1130 Mark	2 600 000,00	0,00	2 600 000,00
Summa Byggnader och mark	33 872 968,00	-322 413,00	33 550 555,00
Maskiner och inventarier			
1220 Inventarier	69 820,00	2 900,30	72 720,30
1229 Ack. avskrivn. inventarier	-65 936,00	-2 741,00	-68 677,00
Summa Maskiner och inventarier	3 884,00	159,30	4 043,30
Förutb.kostn och uppl intäkter			
1710 Förutbetalda kostnader	29 365,50	39 190,25	68 555,75
Summa förutb kostn / uppl int	29 365,50	39 190,25	68 555,75
Kassa och bank			
1930 Bankgiro	1 663 366,54	287 577,19	1 950 943,73
1940 Handelsbanken	1 298,00	-48,00	1 250,00
Summa kassa och bank	1 664 664,54	287 529,19	1 952 193,73
SUMMA TILLGÅNGAR	35 570 882,04	4 465,74	35 575 347,78
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	-2 438 049,84	-314 259,74	-2 752 309,58
2282 lansspråktagande fondmedel	1 691 703,00	165 000,00	1 856 703,00
Summa Avsättningar	-746 346,84	-149 259,74	-895 606,58
Långfristiga skulder			
2356 Handelsbanken lån nr 1	-5 644 850,00	0,00	-5 644 850,00
2357 Handelsbanken lån nr 2	-3 486 941,00	170 000,00	-3 316 941,00
2358 Handelsbanken lån nr 3	-7 072 000,00	0,00	-7 072 000,00
Summa Långfristiga skulder	-16 203 791,00	170 000,00	-16 033 791,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-18 581,00	-37 508,00	-56 089,00
Summa Kortfr.skulder	-18 581,00	-37 508,00	-56 089,00
Upplupna kost och int			
2900 Upplupna kostn. förutbet. int.	-28 718,00	6 271,00	-22 447,00
2970 Förutbetalda hyror	-140 244,00	6 031,00	-134 213,00
Summa Upplupna kost och int	-168 962,00	12 302,00	-156 660,00
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-35 570 882,04	-4 465,74	-35 575 347,78
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00

Verifikationsnummer: 1 - 69

tc
BR AC
BR
EW

Perioden 2017-01-01 - 2017-12-31

Datum 18-04-03 Sida 1

	Vald period	Procent	Akkumulerat	Procent
Intäkter				
3011 Hyresintäkter, bostäder	1 666 728,00	99,0	1 666 728,00	99,0
3015 Hyresintäkter, p-platser	16 200,00	1,0	16 200,00	1,0
Summa Intäkter	1 682 928,00	100,0	1 682 928,00	100,0
Lokal/fastighetskostnader				
5135 Krafteringen Komfortavtal	-327 717,00	-19,5	-327 717,00	-19,5
5140 Vatten och avlopp	-47 169,00	-2,8	-47 169,00	-2,8
5162 Sophämtning	-43 041,00	-2,6	-43 041,00	-2,6
5164 Snöröjning mm	-23 282,00	-1,4	-23 282,00	-1,4
5165 Trädgårdsskötsel	-2 919,00	-0,2	-2 919,00	-0,2
5170 Reparation och underhåll	-60 970,00	-3,6	-60 970,00	-3,6
5180 Fastighetsskötsel	-82 008,00	-4,9	-82 008,00	-4,9
5191 Fastighetsavgift	-75 780,00	-4,5	-75 780,00	-4,5
5192 Fastighetsförsäkringar	-41 204,75	-2,4	-41 204,75	-2,4
S:a Lokal/fastighetskostnader	-704 090,75	-41,8	-704 090,75	-41,8
Övriga kostnader				
6215 Kabel-TV	-50 964,00	-3,0	-50 964,00	-3,0
6480 Ekonomisk förvaltning	-14 743,10	-0,9	-14 743,10	-0,9
6990 Diverse övr kostnader	-14 554,41	-0,9	-14 554,41	-0,9
Summa Övriga kostnader	-80 261,51	-4,8	-80 261,51	-4,8
7820 Avskrivningar byggnader	-322 413,00	-19,2	-322 413,00	-19,2
7830 Avskrivning inventarier	-2 741,00	-0,2	-2 741,00	-0,2
Finansiella intäkt/kostn				
8400 Räntekostnader	-259 162,00	-15,4	-259 162,00	-15,4
Summa finansiella intäkt/kostn	-259 162,00	-15,4	-259 162,00	-15,4
Bokslutsdispositioner				
8874 Avsättning rep.fond, byggnader	-314 259,74	-18,7	-314 259,74	-18,7
Summa Bokslutsdispositioner	-314 259,74	-18,7	-314 259,74	-18,7
Beräknat resultat	0,00	0,0	0,00	0,0

Verifikationsnummer: 1 - 69

BAC
 KAC EC
 DS BH
 TU

Brf Oskar II	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018
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
Hyror, p-platser	16 400	16 800	16 800	16 800	16 800	14 850	14 400	16 200	16 200
Övriga intäkter	500	0	300	5 894	0	2 200	4 703	0	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	1 682 928
Fjärrvärme	-327 691	-301 638	-327 415	-335 937	-318 902	0	0	0	0
Komfortavtal kraftfringen	0	0	0	0	0	-325 008	-325 008	-327 717	-328 620
Vatten o avlopp	-38 693	-37 887	-36 821	-39 187	-40 869	-39 644	-41 751	-47 169	-45 000
Sophämtning	-40 915	-43 176	-39 345	-40 856	-39 532	-42 487	-45 971	-43 041	-48 000
Snöröjning mm	-64 957	-18 022	-42 580	-29 458	-12 593	-5 485	-13 222	-23 282	-30 000
Trädgårdsskötsel	-47 689	-46 471	-37 733	-39 239	0	0	-3 940	-2 919	-3 000
Reparation o underhåll	-26 856	-17 738	-179 533	-13 761	-17 735	-45 691	-23 049	-60 970	-35 000
Fastighetskötsel	-45 840	-45 840	-43 884	-44 748	-59 750	-83 458	-74 065	-82 008	-82 000
Fastighetsavgift	-67 432	-67 697	-69 022	-72 345	-72 322	-72 717	-74 255	-75 780	-75 000
Fastighetsförsäkringar	-18 314	-24 285	-30 590	-33 306	-36 447	-39 365	-39 851	-41 205	-43 000
Övriga fastighetskostnader	-9 457	-10 163	-4 038	0	-1 310	-9 434	-682	0	0
S:a Lokalfastighetskostnader	-719 577	-643 171	-838 198	-675 428	-623 931	-663 289	-641 794	-704 091	-689 620
Kabel-tv	-28 263	-29 660	-30 180	-31 082	-27 994	-16 636	-16 648	-50 964	-63 000
Styrelsearvoden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revisionsarvoden	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	-15 000
Div övr kostnader	-11 084	-12 076	-13 220	-13 256	-22 429	-20 956	-20 543	-14 554	-15 000
S:a Övriga kostnader	-54 375	-57 308	-58 104	-59 014	-65 961	-50 036	-52 189	-80 261	-93 000
Avskrivning byggnader	-286 818	-295 168	-303 518	-311 868	-321 318	-321 318	-322 413	-322 413	-322 413
Avskrivningar inventarier	0	-423	-750	-1 137	-854	-2 229	-2 013	-2 741	-468
S:a avskrivningar	-286 818	-295 591	-304 268	-313 005	-322 172	-323 547	-324 426	-325 154	-322 881
Ränteutgifter	15 473	39 189	40 343	30 608	17 693	4 232	1 825	0	0
Räntebidrag	34 871	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneräntor	-378 332	-490 666	-517 774	-510 696	-478 212	-369 747	-286 677	-259 162	-261 000
S:a Finansiella kostnader	-327 988	-451 477	-477 431	-480 088	-460 519	-365 515	-284 852	-259 162	-261 000
Avsättning rep-fond	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-146 229	-248 714	-382 570	-314 260	-106 000
Extraordinära intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-38 212	-97 107	-226 533	-70 473	0	0	0	0	210 427

unc
