

Årsredovisning 2015

för

Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kung Oskar 2 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 rok | 2 st |
| 4 rok | 11 st |
| 5 – 6 rok (parhus) | 8 st |

Föreningens byggnader färdigställdes 1997.

Fastighetens aktuella taxeringsvärde är SEK 38 336 000 varav markvärde SEK 15 048 000.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Fullserviceavtal för skadedjur är tecknat hos Länsförsäkringar Skåne och Anticimex. Trygghetspaket för flerfamiljshus är tecknat hos Anticimex. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Lägenheterna är anslutna till Comhems tjänster för TV, bredband och telefoni, avtalet som tecknades i september 2014 har en löptid av tre år. Föreningen har ett 5-årsavtal med Krafringen avseende Komfortavtal för drift, underhåll, kontroll, beredskap samt leverans av värme, varmvatten och el tecknat under 2014.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015.

Styrelse revisorer och valberedning

Efter ordinarie föreningsstämma har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Bill Ingesson, ordförande

Bengt Uppström, sekreterare

Jörgen Westbom, kassör

Yvonne Jonsson

Jan-Ove Persson

Suppleanter

Emma Wittenmark

Daniel Svärd

Ordinarie revisor

Lennart Viberg

Suppleant

Björn Petersson

Valberedning

Else-Marie Saltin

Börje Wentrup



Händelser under året.

Underhållsplanen, som genomgåts och uppdaterats.

Föreningen har tecknat avtal med Lunds kommun vilket ger föreningen möjligheten att då detaljplanen för Kung Oskar 3 och 4 vinner laga kraft köpa in ca 390 m2 mark till fast pris. Vidare får föreningen möjlighet genom avtalet inflytande hur gränsen mellan föreningen och Kung Oskar 3 skall utformas.

HSB har anlåtats för skötsel av trädgårdsytor och gångbanor samt snöröjning även här har ett nytt avtal tecknats.

Föreningen har haft en gemensam arbetsdag. Den traditionella gårdsfesten arrangerades den 5 juni och julglögg serverades vid granen i december. Medlemmarna har ordnat månadsvisa pubaftnar.

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Föreningens lån

Föreningens lån var 2015-12-31 på totalt SEK 16 348 791 enligt följande

| Institut | Belopp | Räntesats | Bundet till |
|---------------|-----------|-----------|-------------|
| Handelsbanken | 3 631 941 | 2,82 | 2016-06-01 |
| Handelsbanken | 5 644 850 | 1,14 | 2019-06-01 |
| Handelsbanken | 7 072 000 | 2,21 | 2018-09-01 |

Föreningens ekonomiska ställning

Månadsavgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2015. Föreningens likviditet har under året varit god och underhållsätgärderna har kunnat vidtas utan upplåning.

Den ekonomiska ställningen och resultatet per 2015-12-31 framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Avsättningen till yttre reparationsfond har gjorts med SEK 248 714 varav 142 714 som en extra avsättning. Reparationsfonden har tagits i anspråk med SEK 0. Avskrivningar har gjorts med SEK 323 547 och föreningens lån har amorterats med SEK 1 120 000.

Styrelsen för Brf Oskar II



Bill Ingesson
Ordförande


Bengt Uppström
Sekreterare


Jörgen Westbom
Kassör


Yvonne Jonsson


Jan-Ove Persson


Emma Wittenmark
Suppleant


Daniel Svärd
Suppleant

Balansrapport

Brf Oskar II

Perioden 2015-01-01 - 2015-12-31 Belopp Kr

Datum 16-02-18 Sida 1

| | IB | Förändring | UB |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Byggnader och mark | | | |
| 1110 Byggnad | 35 900 392,00 | 106 250,00 | 36 006 642,00 |
| 1119 Ack avskrivn. byggnader | -4 089 943,00 | -321 318,00 | -4 411 261,00 |
| 1130 Mark | 2 600 000,00 | 0,00 | 2 600 000,00 |
| Summa Byggnader och mark | 34 410 449,00 | -215 068,00 | 34 195 381,00 |
| Maskiner och inventarier | | | |
| 1220 Inventarier | 67 121,00 | 518,00 | 67 639,00 |
| 1229 Ack. avskrivn. inventarier | -61 694,00 | -2 229,00 | -63 923,00 |
| Summa Maskiner och inventarier | 5 427,00 | -1 711,00 | 3 716,00 |
| Förutb.kostn och uppl intäkter | | | |
| 1710 Förutbetalda kostnader | 27 589,00 | 26 926,00 | 54 515,00 |
| Summa förutb kostn / uppl int | 27 589,00 | 26 926,00 | 54 515,00 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| 1808 Spar Skåne 524 088 737-1 | 501 393,00 | -501 393,00 | 0,00 |
| 1809 Spar Skåne 524 163 092-9 | 0,00 | 500 000,00 | 500 000,00 |
| Summa Kortfristiga placeringar | 501 393,00 | -1 393,00 | 500 000,00 |
| Kassa och bank | | | |
| 1930 Bankgiro | 1 341 990,85 | -724 393,74 | 617 597,11 |
| 1940 Handelsbanken | 1 548,00 | 0,00 | 1 548,00 |
| Summa kassa och bank | 1 343 538,85 | -724 393,74 | 619 145,11 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 36 288 396,85 | -915 639,74 | 35 372 757,11 |
| 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 | -1 806 765,65 | -248 714,26 | -2 055 479,91 |
| 2282 Ianspråktagande fondmedel | 1 659 203,00 | 0,00 | 1 659 203,00 |
| Summa Avsättningar | -147 562,65 | -248 714,26 | -396 276,91 |
| Långfristiga skulder | | | |
| 2356 Handelsbanken lån nr 1 | -6 644 850,00 | 1 000 000,00 | -5 644 850,00 |
| 2357 Handelsbanken lån nr 2 | -3 751 941,00 | 120 000,00 | -3 631 941,00 |
| 2358 Handelsbanken lån nr 3 | -7 072 000,00 | 0,00 | -7 072 000,00 |
| Summa Långfristiga skulder | -17 468 791,00 | 1 120 000,00 | -16 348 791,00 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| 2440 Leverantörsskulder | -43 472,00 | 1 900,00 | -41 572,00 |
| Summa Kortfr.skulder | -43 472,00 | 1 900,00 | -41 572,00 |
| Upplupna kost och int | | | |
| 2900 Upplupna kostn. förutbet. int. | -77 392,00 | 49 314,00 | -28 078,00 |
| 2970 Förutbetalda hyror | -117 978,00 | -6 860,00 | -124 838,00 |
| Summa Upplupna kost och int | -195 370,00 | 42 454,00 | -152 916,00 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | -36 288 396,85 | 915 639,74 | -35 372 757,11 |
| Beräknat resultat | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Verifikationsnummer: 1 - 69

Perioden 2015-01-01 - 2015-12-31

Datum 16-02-18 Sida 1

| | Vald period | Procent | Akkumulerat | Procent |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Intäkter | | | | |
| 3011 Hyresintäkter, bostäder | 1 634 052,00 | 99,0 | 1 634 052,00 | 99,0 |
| 3015 Hyresintäkter, p-platser | 14 850,00 | 0,9 | 14 850,00 | 0,9 |
| 3690 Övriga intäkter | 2 200,00 | 0,1 | 2 200,00 | 0,1 |
| Summa Intäkter | 1 651 102,00 | 100,0 | 1 651 102,00 | 100,0 |
| Lokal/fastighetskostnader | | | | |
| 5135 Kraftringen Komfortavtal | -325 008,00 | -19,7 | -325 008,00 | -19,7 |
| 5140 Vatten och avlopp | -39 644,00 | -2,4 | -39 644,00 | -2,4 |
| 5162 Sophämtning | -42 487,00 | -2,6 | -42 487,00 | -2,6 |
| 5164 Snöröjning mm | -5 485,00 | -0,3 | -5 485,00 | -0,3 |
| 5170 Reparation och underhåll | -45 691,00 | -2,8 | -45 691,00 | -2,8 |
| 5180 Fastighetsskötsel HSB | -83 458,00 | -5,1 | -83 458,00 | -5,1 |
| 5191 Fastighetsskatt | -72 717,00 | -4,4 | -72 717,00 | -4,4 |
| 5192 Fastighetsförsäkringar | -39 365,00 | -2,4 | -39 365,00 | -2,4 |
| 5198 Övriga fastighetskostnader | -9 434,00 | -0,6 | -9 434,00 | -0,6 |
| S:a Lokal/fastighetskostnader | -663 289,00 | -40,2 | -663 289,00 | -40,2 |
| Övriga kostnader | | | | |
| 6215 Kabel-TV | -16 636,00 | -1,0 | -16 636,00 | -1,0 |
| 6480 Ekonomisk förvaltning | -12 444,00 | -0,8 | -12 444,00 | -0,8 |
| 6990 Diverse övr kostnader | -20 956,50 | -1,3 | -20 956,50 | -1,3 |
| Summa Övriga kostnader | -50 036,50 | -3,0 | -50 036,50 | -3,0 |
| 7820 Avskrivningar byggnader | -321 318,00 | -19,5 | -321 318,00 | -19,5 |
| 7830 Avskrivning inventarier | -2 229,00 | -0,1 | -2 229,00 | -0,1 |
| Finansiella intäkt/kostn | | | | |
| 8300 Ränteintäkter | 4 231,76 | 0,3 | 4 231,76 | 0,3 |
| 8400 Räntekostnader | -369 747,00 | -22,4 | -369 747,00 | -22,4 |
| Summa finansiella intäkt/kostn | -365 515,24 | -22,1 | -365 515,24 | -22,1 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| 8874 Avsättning rep.fond, byggnader | -248 714,26 | -15,1 | -248 714,26 | -15,1 |
| Summa Bokslutsdispositioner | -248 714,26 | -15,1 | -248 714,26 | -15,1 |
| Beräknat resultat | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |

Verifikationsnummer: 1 - 69

| Utfall 2007 | Utfall 2008 | Utfall 2009 | Utfall 2010 | Utfall 2011 | Utfall 2012 | Utfall 2013 | Utfall 2014 | Utfall 2015 | Budget 2016 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Brf Oskar II | | | | | | | | | |
| Hyror, bostäder | 1 439 640 | 1 439 640 | 1 439 640 | 1 439 640 | 1 540 368 | 1 540 368 | 1 602 012 | 1 634 052 | 1 666 703 |
| Hyror, p-platser | 10 800 | 10 800 | 16 400 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 14 850 | 13 500 |
| Övriga intäkter | 2 446 | 0 | 500 | 0 | 300 | 5 894 | 0 | 2 200 | 0 |
| S:a Intäkter | 1 451 824 | 1 452 866 | 1 450 440 | 1 456 546 | 1 557 468 | 1 563 062 | 1 618 812 | 1 651 102 | 1 680 203 |
| Elavgifter belysning | -20 250 | -25 869 | -27 703 | -31 733 | -30 254 | -26 591 | -24 471 | 0 | 0 |
| Fjärrvärme | -257 977 | -272 967 | -289 608 | -327 691 | -301 638 | -335 937 | -318 902 | 0 | 0 |
| Komfortavtal Krafringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -325 008 | -325 000 |
| Vatten o avlopp | -32 075 | -35 105 | -33 581 | -38 693 | -37 887 | -39 187 | -40 869 | -39 644 | -43 000 |
| Sophämtning | -36 452 | -39 275 | -42 911 | -40 915 | -39 345 | -40 856 | -39 532 | -42 487 | -38 000 |
| Snöröjning mm | -7 401 | -2 157 | -9 603 | -64 957 | -18 022 | -29 458 | -12 593 | -5 485 | -20 000 |
| Trädgårdsskötsel | -4 404 | -4 623 | -24 055 | -47 689 | -37 733 | -39 239 | 0 | 0 | 0 |
| Reparation o underhåll | -42 390 | -49 647 | -49 866 | -26 856 | -179 533 | -13 761 | -17 735 | -45 691 | -30 000 |
| Fastighetskötsel HSB | -40 608 | -42 156 | -44 518 | -45 840 | -43 884 | -44 748 | -59 750 | -83 458 | -78 000 |
| Fastighetskatt | -70 160 | -60 352 | -63 600 | -67 432 | -69 022 | -72 345 | -72 322 | -72 717 | -73 000 |
| Fastighetsförsäkringar | -15 390 | -16 522 | -17 709 | -18 314 | -30 590 | -33 306 | -36 447 | -39 365 | -40 000 |
| Övriga fastighetskostnader | -12 895 | -9 698 | 0 | -9 457 | -4 038 | 0 | -1 310 | -9 434 | 0 |
| S:a Lokalfastighetskostnader | -540 002 | -558 371 | -603 154 | -719 577 | -838 198 | -675 428 | -623 931 | -663 289 | -647 000 |
| Kabel-tv | -25 324 | -26 548 | -28 024 | -28 263 | -30 180 | -31 082 | -27 994 | -16 636 | -17 000 |
| Styrelsearvoden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Revisionsarvoden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | -16 305 | -12 060 | -15 975 | -15 028 | -14 704 | -14 676 | -15 538 | -12 444 | -13 000 |
| Div övr kostnader | -57 806 | -19 764 | -52 056 | -11 084 | -13 220 | -13 256 | -22 429 | -20 956 | -15 000 |
| S:a Övriga kostnader | -99 435 | -58 372 | -96 055 | -54 375 | -58 104 | -59 014 | -65 961 | -50 036 | -45 000 |
| Avskrivning byggnader | -261 768 | -270 118 | -278 468 | -286 818 | -303 518 | -311 868 | -321 318 | -321 318 | -321 318 |
| Avskrivningar inventarier | -4 193 | -4 047 | -1 214 | 0 | -750 | -1 137 | -854 | -2 229 | -468 |
| S:a avskrivningar | -265 961 | -274 165 | -279 682 | -286 818 | -304 268 | -313 005 | -322 172 | -323 547 | -321 786 |
| Räntointäkter | 11 979 | 52 960 | 77 105 | 15 473 | 39 189 | 30 608 | 17 693 | 4 231 | 3 000 |
| Räntebidrag | 129 345 | 87 107 | 60 566 | 34 871 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Låneräntor | -763 968 | -833 235 | -486 851 | -378 332 | -490 666 | -510 696 | -478 212 | -369 747 | -320 000 |
| S:a Finansiella kostnader | -622 644 | -693 169 | -349 180 | -327 988 | -451 477 | -480 088 | -460 519 | -365 516 | -317 000 |
| Avsättning rep-fond | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -106 000 | -146 229 | -248 714 | -106 000 |
| Extraordinära intäkter | 0 | 800 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat | -182 217 | 562 809 | 16 369 | -38 212 | -226 533 | -70 473 | 0 | 0 | 243 417 |
| 2008 Not 1: extraordinära intäkter avser ersättning från JM avseende ljudproblematik i flerfamiljshusen | | | | | | | | | |
| 2014 Not 1: Extra avsättning rep-fond 40 229 som är lika med årets överskott | | | | | | | | | |
| 2015 Not 1: Extra avsättning rep-fond 140 714 som är lika med årets överskott | | | | | | | | | |