

Brf Oskar II i Lund
Org nr 716439-5415

Årsredovisning 2013

för

Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

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 37 952 000 varav markvärde SEK 14 616 000.

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Styrelse revisorer och valberedning

Efter ordinarie föreningsstämma har styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Börje Wentrup, ordförande

Bengt Uppström, sekreterare

Jörgen Westbom, kassör

Bill Ingesson

Jan-Ove Persson

Suppleanter

Malin Andersson

Despina Christoforidou

Ordinarie revisor

Emma Wittenmark

Suppleant

Lennart Viberg

Valberedning

Björn Petersson

Else-Marie Saltin

Händelser under året.

Löpande underhållsarbete har vidtagits enligt underhållsplanen, som genomgått och uppdaterats.

Föreningen har lämnat yttrande till Stadsbyggnadskontoret efter samråd beträffande detaljplanarbetet för området Kung Oskar 3 och 4.

En förstudie avseende komplettering av fjärrvärmens med alternativa energikällor har återupptagits under året, dock har beslutats att f.n. inte vidta några åtgärder.

HSB har anlåtats för skötsel av trädgårdsytor och gångbanor samt snöröjning.

Föreningen har haft en gemensam arbetsdag. En gårdsfest arrangerades den 6 juni och julglögg serverades vid granen i december. Medlemmarna har ordnat månadsvisa pubaftnar.

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Föreningens lån

Föreningens lån var 2013-12-31 på totalt SEK 17 556 679 enligt följande

Institut	Belopp	Räntesats	Bundet till
Handelsbanken	3 839 829	2,82	2016-06-01
Handelsbanken	6 644 850	2,60	2015-06-01
Handelsbanken	7 072 000	3,09	2014-09-01

Föreningens ekonomiska ställning

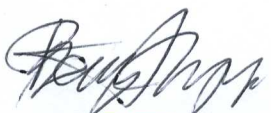
Månadsavgifterna höjdes per 2013-01-01 med 4 % för att möta ökade kostnader. Föreningens likviditet har under året varit god och underhållsåtgärderna har kunnat vidtas utan ytterligare upplåning.

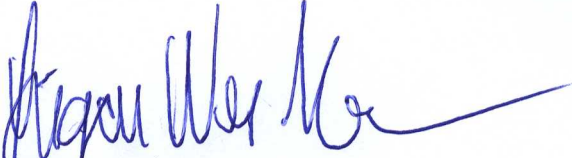
Den ekonomiska ställningen och resultatet per 2013-12-31 framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Avsättningen till yttre reparationsfond har gjorts med SEK 106 000. Reparationsfonden har tagits i anspråk med SEK 69 353. Avskrivningar har gjorts med SEK 313 005 och föreningens lån har amorterats med SEK 56 806.

Styrelsen föreslår att årets förlust SEK 70 473 överförs i ny räkning.

Styrelsen för Brf Oskar II

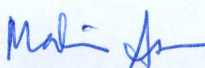

Börje Wentrup
Ordförande

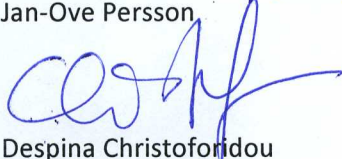

Bengt Uppström
Sekreterare


Jörgen Westbom
Kassör


Bill Ingesson


Jan-Ove Persson


Malin Andersson
Suppleant


Despina Christoforidou
Suppleant

Balansrapport

Brf Oskar II

Perioden 2013-01-01 - 2013-12-31 Belopp Kr

Datum 14-04-28 Sida 1

	IB	Förändring	UB
Byggnader och mark			
1110 Byggnad	35 900 392,00	0,00	35 900 392,00
1119 Ack avskrivn. byggnader	-3 456 757,00	-311 868,00	-3 768 625,00
1130 Mark	2 600 000,00	0,00	2 600 000,00
Summa Byggnader och mark	35 043 635,00	-311 868,00	34 731 767,00
Maskiner och inventarier			
1220 Inventarier	61 812,00	249,00	62 061,00
1229 Ack. avskrivn. inventarier	-59 703,00	-1 137,00	-60 840,00
Summa Maskiner och inventarier	2 109,00	-888,00	1 221,00
Förutb.kostn och uppl intäkter			
1710 Förutbetalda kostnader	23 944,00	8 194,25	32 138,25
Summa förutb kostn / uppl int	23 944,00	8 194,25	32 138,25
Kortfristiga placeringar			
1802 Öresund 125.210.725-3	0,00	500 000,00	500 000,00
1803 Öresund 125.210.726-1	0,00	500 000,00	500 000,00
1809 Öresund 125.082.920-5	703 571,10	-703 571,10	0,00
Summa Kortfristiga placeringar	703 571,10	296 428,90	1 000 000,00
Kassa och bank			
1930 Bankgiro	614 987,02	-56 576,07	558 410,95
1940 Handelsbanken	1 798,00	-250,00	1 548,00
Summa kassa och bank	616 785,02	-56 826,07	559 958,95
SUMMA TILLGÅNGAR	36 390 044,12	-64 958,92	36 325 085,20
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	-770 207,60	0,00	-770 207,60
2098 Föreg års resultat	226 533,48	0,00	226 533,48
Summa Eget kapital	-18 503 674,12	0,00	-18 503 674,12
Avsättningar			
2281 Reparations fond, Oskar II	-1 554 537,00	-106 000,00	-1 660 537,00
2282 Lansspråktagande fondmedel	1 554 537,00	69 353,00	1 623 890,00
Summa Avsättningar	0,00	-36 647,00	-36 647,00
Långfristiga skulder			
2356 Handelsbanken lån nr 1	-6 644 850,00	0,00	-6 644 850,00
2357 Handelsbanken lån nr 2	-3 896 635,00	56 806,00	-3 839 829,00
2358 Handelsbanken lån nr 3	-7 072 000,00	0,00	-7 072 000,00
Summa Långfristiga skulder	-17 613 485,00	56 806,00	-17 556 679,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-48 809,00	-65 146,00	-113 955,00
Summa Kortfr.skulder	-48 809,00	-65 146,00	-113 955,00
Upplupna kost och int			
2900 Upplupna kostn. förutbet. int.	-123 574,00	59 376,00	-64 198,00
2970 Förutbetalda hyror	-100 502,00	-19 903,00	-120 405,00
Summa Upplupna kost och int	-224 076,00	39 473,00	-184 603,00
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-36 390 044,12	-5 514,00	-36 395 558,12
Beräknat resultat	0,00	-70 472,92	-70 472,92

Verifikationsnummer: 1 - 77

Perioden 2013-01-01 - 2013-12-31

Datum 14-04-28 Sida 1

	Vald period	Procent	Akkumulerat	Procent
Intäkter				
3011 Hyresintäkter, bostäder	1 540 368,00	98,5	1 540 368,00	98,5
3015 Hyresintäkter, p-platser	16 800,00	1,1	16 800,00	1,1
3290 Övr. ers. från hyresgäster	4 094,00	0,3	4 094,00	0,3
3690 Övriga intäkter	1 800,00	0,1	1 800,00	0,1
Summa intäkter	1 563 062,00	100,0	1 563 062,00	100,0
Lokal/fastighetskostnader				
5120 Elavgifter för belysning	-26 590,67	-1,7	-26 590,67	-1,7
5130 Fjärrvärme	-335 937,33	-21,5	-335 937,33	-21,5
5140 Vatten och avlopp	-39 187,00	-2,5	-39 187,00	-2,5
5162 Sophämtning	-40 856,00	-2,6	-40 856,00	-2,6
5164 Snöröjning mm	-29 458,00	-1,9	-29 458,00	-1,9
5165 Trädgårdsskötsel	-39 239,00	-2,5	-39 239,00	-2,5
5170 Reparation och underhåll	-13 761,00	-0,9	-13 761,00	-0,9
5180 Fastighetsskötsel HSB	-44 748,00	-2,9	-44 748,00	-2,9
5191 Fastighetsskatt	-72 345,00	-4,6	-72 345,00	-4,6
5192 Fastighetsförsäkringar	-33 305,75	-2,1	-33 305,75	-2,1
S:a Lokal/fastighetskostnader	-675 427,75	-43,2	-675 427,75	-43,2
Övriga kostnader				
6215 Kabel-TV	-31 082,00	-2,0	-31 082,00	-2,0
6480 Ekonomisk förvaltning	-14 676,00	-0,9	-14 676,00	-0,9
6990 Diverse övr kostnader	-13 256,00	-0,8	-13 256,00	-0,8
Summa Övriga kostnader	-59 014,00	-3,8	-59 014,00	-3,8
7820 Avskrivningar byggnader	-311 868,00	-20,0	-311 868,00	-20,0
7830 Avskrivning inventarier	-1 137,00	-0,1	-1 137,00	-0,1
Finansiella intäkt/kostn				
8300 Ränteintäkter	30 607,83	2,0	30 607,83	2,0
8400 Räntekostnader	-510 696,00	-32,7	-510 696,00	-32,7
Summa finansiella intäkt/kostn	-480 088,17	-30,7	-480 088,17	-30,7
Bokslutsdispositioner				
8874 Avsättning rep.fond, byggnader	-106 000,00	-6,8	-106 000,00	-6,8
Summa Bokslutsdispositioner	-106 000,00	-6,8	-106 000,00	-6,8
Beräknat resultat	-70 472,92	-4,5	-70 472,92	-4,5

Verifikationsnummer: 1 - 77

Bif Oskar II	Utfall 2003	Utfall 2004	Utfall 2005	Utfall 2006	Utfall 2007	Utfall 2008	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2013	Budget 2014
Hyror, bostäder	1 550 196	1 612 188	1 515 432	1 439 640	1 439 640	1 439 640	1 439 640	1 439 646	1 439 640	1 540 388	1 540 368	1 540 368	1 601 983
Hyror, P-platser	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	16 400	16 800	16 800	16 800	14 000	14 400
Övriga intäkter	0	0	1 500	0	1 384	2 446	0	500	0	300	5 894	0	0
S:A INTÄKTER	1 560 996	1 622 988	1 527 732	1 450 440	1 451 824	1 452 886	1 450 440	1 456 546	1 456 440	1 557 468	1 563 062	1 554 368	1 616 383
Elavgifter, belysning	-20 732	-21 312	-23 180	-27 128	-20 250	-25 869	-27 703	-31 733	-30 254	-27 237	-26 591	-34 000	-30 000
Fjärrvärme	-235 241	-249 355	-250 414	-243 847	-257 977	-272 967	-289 608	-327 691	-301 638	-327 415	-335 937	-330 000	-340 000
Vatten o avlopp	-33 514	-34 500	-36 005	-33 637	-32 075	-35 105	-33 581	-38 693	-37 887	-36 821	-39 187	-42 000	-40 000
Sophämtning	-25 948	-27 624	-27 902	-28 999	-36 452	-39 275	-42 911	-40 915	-43 176	-39 345	-40 856	-42 000	-40 000
Snöröjning mm	-5 125	-10 065	-15 737	-17 524	-7 401	-2 157	-9 603	-64 957	-18 022	-42 580	-29 458	-30 000	-40 000
Trädgårdsskötsel	-5 117	-2 985	-4 091	0	-4 404	-4 623	-24 055	-47 689	-46 471	-37 733	-39 239	-40 000	-34 000
Reparation o underhåll	-5 339	-10 040	-29 013	-18 349	-42 390	-49 647	-49 866	-26 856	-17 738	-179 533	-13 761	-20 000	-20 000
Fastighetsskatt HSB	-23 864	-24 256	-24 360	-32 220	-40 608	-42 156	-44 518	-45 840	-45 840	-43 884	-44 748	-45 000	-47 000
Fastighetsskatt	0	-74 190	-79 444	-169 388	-70 160	-60 352	-63 600	-67 432	-67 697	-69 022	-72 345	-70 000	-70 000
Fastighetsförsäkringar	-11 917	-13 029	-13 846	-14 459	-15 390	-16 522	-17 709	-18 314	-24 285	-30 590	-33 306	-32 000	-33 000
Kabel-tv	-16 950	-17 123	-19 544	-23 728	-25 324	-26 548	-28 024	-28 263	-29 660	-30 180	-31 082	-31 000	-32 000
Styrelsearvoden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revisionsarvoden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomisk förvaltning	-5 169	-3 023	-6 815	-2 570	-16 305	-12 060	-15 975	-15 028	-15 572	-14 704	-14 676	-15 000	-15 000
Div övr kostnader	-12 800	-20 088	-42 419	-20 895	-70 701	-29 462	-52 056	-20 541	-22 239	-17 258	-13 256	-15 000	-15 000
S:a kostnader	-401 715	-507 589	-572 768	-629 745	-639 436	-616 743	-699 209	-773 952	-700 479	-896 302	-734 442	-746 000	-756 000
Avskrivning byggnader	-228 368	-236 718	-245 068	-253 418	-261 768	-270 118	-278 468	-286 818	-295 168	-303 518	-311 868	-311 868	-320 218
Avskrivningar inventarier	-4 539	-3 797	-3 039	-2 978	-4 193	-4 047	-1 214	0	-423	-750	-1 137	-635	-1 015
S:a avskrivningar	-232 907	-240 515	-248 107	-256 396	-265 961	-274 165	-279 682	-286 818	-295 591	-304 268	-313 005	-312 503	-321 233
Ränteintäkter	15 494	11 111	9 843	17 814	11 979	52 960	77 105	15 473	39 189	40 343	30 608	10 000	7 000
Räntebidrag	261 360	258 806	259 752	259 752	129 345	87 107	60 566	34 871	0	0	0	0	0
Låneräntor	-996 698	-1 369 675	-614 348	-643 231	-763 968	-833 235	-486 851	-378 332	-490 666	-517 774	-510 696	-518 000	-524 000
S:a finansiella kostnader	-719 844	-1 099 757	-344 753	-365 665	-622 644	-693 169	-349 180	-327 988	-451 477	-477 431	-480 088	-508 000	-517 000
Avsättning rep-fond	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000
Extraordinära intäkter	0	0	0	0	0	800 000	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	100 530	-330 874	266 104	92 634	-182 217	562 809	16 369	-38 212	-97 107	-226 533	-70 473	-118 135	-83 850

2008 Not 1: extraordinära intäkter avser ersättning från JM avseende ljudproblematik i flerfamiljshusen

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Revisionsberättelse

Brf Oskar II

2013-01-01 - 2013-12-31

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens arbete i Brf Oskar II. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed. Det innebär att vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsrättsföreningen Oskar II fastställs och
- att resultaten behandlas i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelseledamöterna och ordförande har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och ordförande beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014-04-24



Emma Wittenmark

Revisor Brf Oskar II



Lennart Viberg

Revisorssuppleant Brf Oskar II