

## Årsredovisning 2019

för

### Brf Oskar II i Lund

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

### 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 48 168 000 varav markvärde SEK 20 016 000.

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 och har fri tillgång till Basutbud för TV, bredband 100/10 och abonemang för fast telefoni bas (dock inte samtalskostnader), avtalet som har en löptid av tre år går ut 2023. Föreningens avtal med Krafringen avseende drift, underhåll, kontroll, beredskap samt leverans av värme, varmvatten och el tecknat 2014 har under året förlängts med två år och går ut 2022-12-31. Avtalet med Clifa rörande skötsel av trädgårdsytor och gångbanor samt snöröjning har förlängts med ett år och går ut 2020-12-31.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

#### Styrelse revisorer och valberedning

Under perioden 2019-01-01 – 2019-05-14 bestod styrelsen av följande ledamöter: Björn Harrysson (ordförande), Bengt Uppström (sekreterare), Jörgen Westbom (kassör), Emma Wittenmark och Claes Knutsson (ordinarie ledamöter), Eva Cardell och Daniel Svärd (suppleanter)

Efter ordinarie föreningsstämma har styrelsen följande sammansättning

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <i>Ordinarie ledamöter</i>  | <i>Suppleanter</i> |
| Bill Ingesson, ordförande   | Eva Cardell        |
| Bengt Uppström, sekreterare | Olof Espmarker     |
| Jörgen Westbom, kassör      |                    |
| Emma Wittenmark             |                    |
| Claes Knutsson              |                    |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <i>Ordinarie revisor</i> | <i>Suppleant</i> |
| Björn Pettersson         | Stefan Tornkvist |

#### Valberedning

Börje Wentrup och Yvonne Jonsson

Handwritten signatures of the board members and preparatory committee members, including Björn Harrysson, Bengt Uppström, Jörgen Westbom, Emma Wittenmark, Claes Knutsson, Eva Cardell, Daniel Svärd, Björn Pettersson, Stefan Tornkvist, Börje Wentrup, and Yvonne Jonsson.

## Händelser under året.

Under året har en investering i/underhåll av läckande takkuporna fullföljts.

Underhållsplanen har gått genom och uppdateras. Målning av en del fönsterpartier har utförts. Två ytterdörrar är utbytta.

Underhåll/byte av takfönster på parhusen har genomförts. Vissa lägenheter har valt att sätta in större fönster. Merkostnaden har var och en stått för.

Besiktning av lekredskap är genomförd och gunghästen är borttagen.

Efter en enkät bland medlemmarna om installation av infrastruktur för elbilsladdning i garagelängan har styrelsen startat arbetet med att kartlägga möjligheterna.

Dialog med såväl Lunds Kommun som byggaren av Aromalund-området är pågående. Kommunen har lagt en ny väg i vår södra gräns mot N Spolegatan. Utformningen av gränsen mot Aroma-området har diskuterats med byggtreprenören.

Föreningen har haft två gemensamma arbetsdagar. Den traditionella gårdsfesten arrangerades den 16 juni och julglögg serverades i samband med att granen tändes i december. Medlemmarna har ordnat månadsvisa pubaftnar.

En uppdatering av gällande "Trivselregler" har gjorts.

Ingen lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

## Föreningens lån

Föreningens lån var 2019-12-31 på totalt SEK 15 665 567 enligt följande

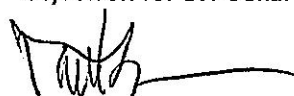
| Institut      | Belopp    | Räntesats | Bundet till |
|---------------|-----------|-----------|-------------|
| Handelsbanken | 5 616 626 | 1,00      | 2023-06-01  |
| Handelsbanken | 2 976 941 | 1,13      | 2020-06-01  |
| Handelsbanken | 7 072 000 | 1,05      | 2021-09-01  |

## Föreningens ekonomiska ställning

Månadsavgifterna har under året varit samma som under 2018. Juli månad har under året varit avgiftsfri. Föreningens likviditet har under året varit god och underhållsåtgärderna har kunnat vidtas utan upplåning.

Den ekonomiska ställningen och resultatet per 2019-12-31 framgår av bilagda balans- och resultaträkning. Avsättningen till yttre reparationsfond har gjorts med SEK 250 127 varav 144 127 som en extra avsättning. Reparationsfonden har tagits i anspråk med SEK 210 338. Avskrivningar har gjorts med SEK 339 164 och föreningens lån har amorterats med SEK 198 224 .

Styrelsen för Brf Oskar II



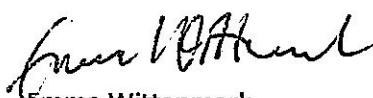
Bill Ingesson  
Ordförande



Bengt Uppström  
Sekreterare



Jörgen Westbom  
Kassör



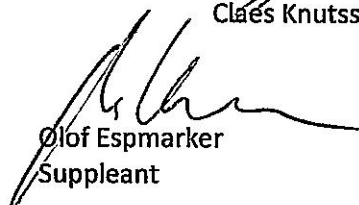
Emma Wittenmark



Claes Knutsson



Eva Cardell  
Suppleant



Olof Espmarker  
Suppleant

## Balansrapport

Brf Oskar II

Perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 Belopp Kr

Datum 20-01-22 Sida 1

|                                       | IB                    | Förändring         | UB                    |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Byggnader och mark</b>             |                       |                    |                       |
| 1110 Byggnad                          | 36 133 012,00         | 1 114 239,00       | 37 247 251,00         |
| 1119 Ack avskrivn. byggnader          | -5 378 500,00         | -330 177,00        | -5 708 677,00         |
| 1130 Mark                             | 2 723 000,00          | 0,00               | 2 723 000,00          |
| Summa Byggnader och mark              | 33 477 512,00         | 784 062,00         | 34 261 574,00         |
| <b>Maskiner och inventarier</b>       |                       |                    |                       |
| 1220 Inventarier                      | 99 266,30             | 0,00               | 99 266,30             |
| 1229 Ack. avskrivn. inventarier       | -72 284,00            | -8 987,00          | -81 271,00            |
| Summa Maskiner och inventarier        | 26 982,30             | -8 987,00          | 17 995,30             |
| <b>Kundfordringar</b>                 |                       |                    |                       |
| 1520 Övriga fordringar                | 1 100,00              | 6 550,00           | 7 650,00              |
| Summa kundfordringar                  | 1 100,00              | 6 550,00           | 7 650,00              |
| <b>Förutb.kostn och uppl intäkter</b> |                       |                    |                       |
| 1710 Förutbetalda kostnader           | 69 341,75             | -26 811,75         | 42 530,00             |
| Summa förutb kostn / uppl int         | 69 341,75             | -26 811,75         | 42 530,00             |
| <b>Kassa och bank</b>                 |                       |                    |                       |
| 1930 Bankgiro                         | 1 978 672,44          | -1 023 265,56      | 955 406,88            |
| 1940 Handelsbanken                    | 1 250,00              | 0,00               | 1 250,00              |
| Summa kassa och bank                  | 1 979 922,44          | -1 023 265,56      | 956 656,88            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>35 554 858,49</b>  | <b>-268 452,31</b> | <b>35 286 406,18</b>  |
| <b>Eget kapital</b>                   |                       |                    |                       |
| 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        |
| <b>Avsättningar</b>                   |                       |                    |                       |
| 2281 Reparations fond, Oskar II       | -2 942 353,29         | -250 127,69        | -3 192 480,98         |
| 2282 Lansspråktagande fondmedel       | 2 023 906,00          | 210 338,00         | 2 234 244,00          |
| Summa Avsättningar                    | -918 447,29           | -39 789,69         | -958 236,98           |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                       |                    |                       |
| 2356 Handelsbanken lån nr 1           | -5 644 850,00         | 28 224,00          | -5 616 626,00         |
| 2357 Handelsbanken lån nr 2           | -3 146 941,00         | 170 000,00         | -2 976 941,00         |
| 2358 Handelsbanken lån nr 3           | -7 072 000,00         | 0,00               | -7 072 000,00         |
| Summa Långfristiga skulder            | -15 863 791,00        | 198 224,00         | -15 665 567,00        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                       |                    |                       |
| 2440 Leverantörsskulder               | -184 483,00           | 165 524,00         | -18 959,00            |
| 2490 Övriga kortfristiga skulder      | 0,00                  | -17 295,00         | -17 295,00            |
| Summa Kortfr.skulder                  | -184 483,00           | 148 229,00         | -36 254,00            |
| <b>Upplupna kost och int</b>          |                       |                    |                       |
| 2900 Upplupna kostn. förutbet. int.   | -28 975,00            | -33 031,00         | -62 006,00            |
| 2970 Förutbetalda hyror               | -125 961,00           | -5 180,00          | -131 141,00           |
| Summa Upplupna kost och int           | -154 936,00           | -38 211,00         | -193 147,00           |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> | <b>-35 554 858,49</b> | <b>268 452,31</b>  | <b>-35 286 406,18</b> |
| Beräknat resultat                     | 0,00                  | 0,00               | 0,00                  |

Verifikationsnummer: 1 - 71


  
 Handwritten signature and initials, including 'K', 'me', 'EC', and 'BW'.

Perioden 2019-01-01 - 2019-12-31

Datum 20-01-22 Sida 1

|                                     | Vald period  | Procent    | Ackumulerat  | Procent    |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| <b>Intäkter</b>                     |              |            |              |            |
| 3011 Hyresintäkter, bostäder        | 1 528 884,00 | 98,8       | 1 528 884,00 | 98,8       |
| 3015 Hyresintäkter, p-platser       | 18 200,00    | 1,2        | 18 200,00    | 1,2        |
| Summa Intäkter                      | 1 547 084,00 | 100,0      | 1 547 084,00 | 100,0      |
| <b>Lokal/fastighetskostnader</b>    |              |            |              |            |
| 5135 Krafteringen Komfortavtal      | -341 026,00  | -22,0      | -341 026,00  | -22,0      |
| 5140 Vatten och avlopp              | -51 406,00   | -3,3       | -51 406,00   | -3,3       |
| 5162 Sophämtning                    | -44 482,00   | -2,9       | -44 482,00   | -2,9       |
| 5164 Snöröjning mm                  | -20 578,00   | -1,3       | -20 578,00   | -1,3       |
| 5165 Trädgårdskötsel                | -3 444,00    | -0,2       | -3 444,00    | -0,2       |
| 5170 Reparation och underhåll       | -28 781,00   | -1,9       | -28 781,00   | -1,9       |
| 5180 Fastighetskötsel               | -82 008,00   | -5,3       | -82 008,00   | -5,3       |
| 5191 Fastighetsavgift               | -79 877,00   | -5,2       | -79 877,00   | -5,2       |
| 5192 Fastighetsförsäkringar         | -42 881,75   | -2,8       | -42 881,75   | -2,8       |
| S:a Lokal/fastighetskostnader       | -694 483,75  | -44,9      | -694 483,75  | -44,9      |
| <b>Övriga kostnader</b>             |              |            |              |            |
| 6215 Kabel-TV                       | -62 642,00   | -4,0       | -62 642,00   | -4,0       |
| 6480 Ekonomisk förvaltning          | -14 890,00   | -1,0       | -14 890,00   | -1,0       |
| 6990 Diverse övr kostnader          | -17 114,56   | -1,1       | -17 114,56   | -1,1       |
| Summa Övriga kostnader              | -94 646,56   | -6,1       | -94 646,56   | -6,1       |
| 7820 Avskrivningar byggnader        | -330 177,00  | -21,3      | -330 177,00  | -21,3      |
| 7830 Avskrivning inventarier        | -8 987,00    | -0,6       | -8 987,00    | -0,6       |
| <b>Finansiella intäkt/kostn</b>     |              |            |              |            |
| 8400 Räntekostnader                 | -168 662,00  | -10,9      | -168 662,00  | -10,9      |
| Summa finansiella intäkt/kostn      | -168 662,00  | -10,9      | -168 662,00  | -10,9      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>        |              |            |              |            |
| 8874 Avsättning rep.fond, byggnader | -250 127,69  | -16,2      | -250 127,69  | -16,2      |
| Summa Bokslutsdispositioner         | -250 127,69  | -16,2      | -250 127,69  | -16,2      |
| <b>Beräknat resultat</b>            | <b>0,00</b>  | <b>0,0</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,0</b> |

Verifikationsnummer: 1 - 71

EC MC  
 [Handwritten signatures and initials]

|                                     | Utfall 2012      | Utfall 2013      | Utfall 2014      | Utfall 2015      | Utfall 2016      | Utfall 2017      | Utfall 2018      | Utfall 2019      | Budget 2020      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Brf Oskar II</b>                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyror, bostäder                     | 1 540 368        | 1 540 368        | 1 602 012        | 1 634 052        | 1 666 728        | 1 666 728        | 1 666 728        | 1 528 884        | 1 666 728        |
| Hyror, p-platser                    | 16 800           | 16 800           | 16 800           | 14 850           | 14 400           | 16 200           | 15 750           | 18 200           | 16 800           |
| Övriga intäkter                     | 300              | 5 894            | 0                | 2 200            | 4 703            | 0                | 4 796            | 0                | 0                |
| <b>S:a intäkter</b>                 | <b>1 557 468</b> | <b>1 563 062</b> | <b>1 618 812</b> | <b>1 651 102</b> | <b>1 685 831</b> | <b>1 682 928</b> | <b>1 687 274</b> | <b>1 547 084</b> | <b>1 683 528</b> |
| <b>Fjärrvärme</b>                   | <b>-327 415</b>  | <b>-335 937</b>  | <b>-318 902</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Komfortavtal kraftningen            | 0                | 0                | 0                | -325 008         | -325 008         | -327 717         | -333 700         | -341 026         | -347 000         |
| Vatten o avlopp                     | -36 821          | -39 187          | -40 869          | -39 644          | -41 751          | -47 169          | -45 148          | -51 406          | -50 000          |
| Sophämtning                         | -39 345          | -40 856          | -39 532          | -42 487          | -45 971          | -43 041          | -43 379          | -44 482          | -45 000          |
| Snöröjning mm                       | -42 580          | -29 458          | -12 593          | -5 485           | -13 222          | -23 282          | -66 343          | -20 578          | -40 000          |
| Trädgårdsskötsel                    | -37 733          | -39 239          | 0                | 0                | -3 940           | -2 919           | -5 188           | -3 444           | -6 000           |
| Reparation o underhåll              | -179 533         | -13 761          | -17 735          | -45 691          | -23 049          | -60 970          | -148 368         | -28 781          | -30 000          |
| Fasfignetskötsel                    | -43 884          | -44 748          | -59 750          | -83 458          | -74 065          | -82 008          | -82 008          | -82 008          | -83 000          |
| Fasfignetsavgift                    | -69 022          | -72 345          | -72 322          | -72 717          | -74 255          | -75 780          | -78 591          | -79 877          | -82 000          |
| Fasfignetsförsäkringar              | -30 590          | -33 306          | -36 447          | -39 365          | -39 851          | -41 205          | -42 260          | -42 882          | -45 000          |
| Övriga fasfignetskostnader          | -4 038           | 0                | -1 310           | -9 434           | -682             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>S:a Lokalfasfignetskostnader</b> | <b>-838 198</b>  | <b>-875 428</b>  | <b>-623 931</b>  | <b>-663 289</b>  | <b>-641 794</b>  | <b>-704 091</b>  | <b>-844 985</b>  | <b>-694 484</b>  | <b>-728 000</b>  |
| Kabel-tv                            | -30 180          | -31 082          | -27 994          | -16 636          | -16 648          | -50 964          | -62 365          | -62 642          | -63 000          |
| Styresearvoden                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Revisionsarvoden                    | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Ekonomisk förvaltning               | -14 704          | -14 676          | -15 538          | -12 444          | -14 998          | -14 743          | -16 369          | -14 890          | -17 000          |
| Div övr kostnader                   | -13 220          | -13 256          | -22 429          | -20 956          | -20 543          | -14 554          | -17 366          | -17 114          | -15 000          |
| <b>S:a Övriga kostnader</b>         | <b>-58 104</b>   | <b>-59 014</b>   | <b>-65 961</b>   | <b>-50 036</b>   | <b>-52 189</b>   | <b>-80 261</b>   | <b>-96 100</b>   | <b>-94 646</b>   | <b>-95 000</b>   |
| Avskrivning byggnader               | -303 518         | -311 868         | -321 318         | -321 318         | -322 413         | -322 413         | -322 413         | -330 177         | -334 819         |
| Avskrivningar inventarier           | -750             | -1 137           | -854             | -2 229           | -2 013           | -2 741           | -3 607           | -8 987           | -8 151           |
| <b>S:a avskrivningar</b>            | <b>-304 268</b>  | <b>-313 005</b>  | <b>-322 172</b>  | <b>-323 547</b>  | <b>-324 426</b>  | <b>-325 154</b>  | <b>-326 020</b>  | <b>-339 164</b>  | <b>-342 970</b>  |
| Ränteintäkter                       | 40 343           | 30 608           | 17 693           | 4 232            | 1 825            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Räntebidrag                         | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Låneräntor                          | -517 774         | -510 696         | -478 212         | -369 747         | -286 677         | -259 162         | -230 125         | -168 662         | -165 000         |
| <b>S:a Finansiella kostnader</b>    | <b>-477 431</b>  | <b>-480 088</b>  | <b>-460 519</b>  | <b>-365 515</b>  | <b>-284 852</b>  | <b>-259 162</b>  | <b>-230 125</b>  | <b>-168 662</b>  | <b>-165 000</b>  |
| <b>Avsättning rep-fond</b>          | <b>-106 000</b>  | <b>-106 000</b>  | <b>-146 229</b>  | <b>-248 714</b>  | <b>-382 570</b>  | <b>-314 260</b>  | <b>-190 044</b>  | <b>-250 128</b>  | <b>-106 000</b>  |
| Extraordinära intäkter              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Resultat</b>                     | <b>-226 533</b>  | <b>-70 473</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>246 558</b>   |
|                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |



