



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Öland 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maria Bergstén	Ledamot
Sonia Lopez Barron	Ledamot
Sandra Nilsson	Ledamot

Mattias Bonnelid	Ledamot	Avgått 2018-09-24
Steafan Levy	Ledamot	Avgått 2018-06-07
James Pember	Ledamot	Avgått 2018-12-21

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Magnus Nygren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-17. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-04. Extra stämma med anledning av ny ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Öland 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

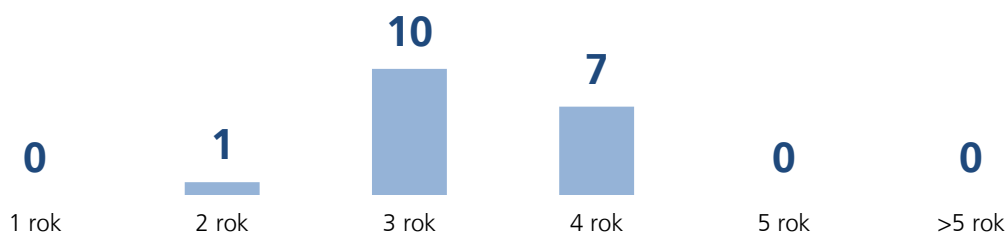
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 089 m², varav 1 089 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

Uteplats med trädgårdsmöbler och grill (sommartid)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder	2018
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus	2018
Ny entréport	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	2018
Inköp och installation av ny tvättstugeutrustning (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)	2017
Belysning, installation av ny LED-armatur i trapphus och gemensamma utrymmen	2017
Installation av ny fjärrvärmearläggning och byte av radiatortermostater i lägenheterna (ej Björnv. 13&15)	2016
Indragning av FiberKoax (ComHem)	2014
Målning av trapphus	2014
Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (13&15)	2012
Dränering	2011
Stambyte	2008
Målning av fönster	2006 - 2007
Omläggning av tak	2005
Elstigar	2004
Putsning av fasad	1996
Installation av fjärrvärme/värmeväxlare	1990
Planerat underhåll	År
Byte av hiss	2020-2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service, fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Takskottning	DB Tak
Trappstädning	Ren Standard KB
Service, hiss	Hissen AB

Övrig information

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen, vid behov med hjälp av externa tjänsteleverantörer.

Gemensamma höst- och vårstäddagar hålls vanligtvis 2 ggr/år.

Under sommar och vinter hjälps medlemmarna åt med gräsklippning och snöskottning enligt rullande schema.

Föreningens ekonomi

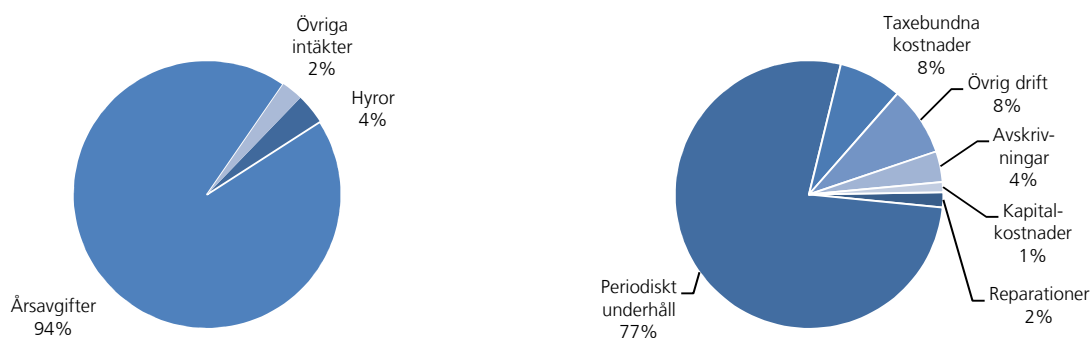
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 30 år och som upprättats i samarbete med Sustend AB. Utifrån ett förväntat normalt slitage av fastigheten beräknas och planeras nödvändiga underhållsåtgärder för perioden 2017-2046. Under 2018 har föreningen genomfört ett av de större underhållsprojekten, innefattande bl.a. tak, fasad, balkonger, fönster, entréport samt entré- och källartrappa. För att finansiera projektet har föreningen ökat sin belåning med 2,5 miljoner kr. Relativt fastighetens totala boendeyta innebär det en skuldsättning vid räkenskapsårets slut på ca 4700 kr/m², vilket fortfarande anses vara en låg skuldsättning. För att föreningen fortsatt ska kunna ha en låg skuldsättning, och för att kunna upprätthålla en jämn standard på fastigheten samt för att kostnaderna för det planerade underhållet ska fördelas jämnt över tid så att samtliga medlemmar, via årsavgifterna, betalar för sitt slitage, beslutade föreningen att höja årsavgifterna med 12% fr.o.m. januari 2019. Dessförinnan har avgifterna varit oförändrade sedan 2014.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	336 188	440 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	790 135	779 974
Finansiella intäkter	24	61
Minskning kortfristiga fordringar	396	17 904
Ökning av långfristiga skulder	2 409 575	0
Ökning av kortfristiga skulder	52 745	0
	3 252 875	797 939
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 237 597	726 265
Finansiella kostnader	40 983	31 942
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	47 541
Minskning av långfristiga skulder	0	61 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 600
	3 278 580	902 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	310 484	336 188
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-25 705	-104 109

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger

Reparation och underhåll av entré- och källartrappa

Ny entréport

OVK, sotning och provtryckning av eldstäder

Utbildning av styrelsen och upprättande av pärm för systematiskt brandskydd, installation av dörrstängare, brandvarnare, nödbelysning och nya brandsläckare i trapphus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 677	2 464	2 521	0
Elkostnad/m ² totalyta	26	19	21	0
Värmekostnad/m ² totalyta	158	145	171	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	23	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	29	37	0
Soliditet (%)	65	81	81	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 614	-95	-403	0
Nettoomsättning (tkr)	779	777	787	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 089 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 352 465	0	0	7 352 465
Upplåtelseavgifter	6 438 916	0	0	6 438 916
Fond för yttre underhåll	866 548	270 000	-203 148	799 696
S:a bundet eget kapital	14 657 929	270 000	-203 148	14 591 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 431 825	-270 000	108 223	-2 270 049
Årets resultat	-2 613 889	-2 613 889	94 925	-94 925
S:a ansamlad förlust	-5 045 715	-2 883 889	203 148	-2 364 973
S:a eget kapital	9 612 214	-2 613 889	0	12 226 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 613 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 161 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270 000</u>
summa balanserat resultat	-5 045 714

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>866 548</u>
-4 179 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	778 612	777 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 523	2 896
Summa rörelseintäkter		790 135	779 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 124 913	-606 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 558	-81 885
Personalkostnader	Not 6	-39 125	-37 845
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 468	-116 752
Summa rörelsekostnader		-3 363 065	-843 017
RÖRELSERESULTAT		-2 572 930	-63 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 983	-31 942
Summa finansiella poster		-40 959	-31 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 613 889	-94 925
ÅRETS RESULTAT		-2 613 889	-94 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 536 984	14 661 412
Inventarier	Not 9	8 319	9 359
Summa materiella anläggningstillgångar		14 545 303	14 670 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 545 303	14 670 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	266 875	240 373
Summa kortfristiga fordringar		266 875	240 373
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		50 019	102 621
Summa kassa och bank		50 019	102 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		316 894	342 994
SUMMA TILLGÅNGAR		14 862 197	15 013 766

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll	Not 11	866 548	799 696
Summa bundet eget kapital		14 657 929	14 591 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 431 825	-2 270 049
Årets resultat		-2 613 889	-94 925
Summa fritt eget kapital		-5 045 715	-2 364 973
SUMMA EGET KAPITAL		9 612 214	12 226 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 580 662	2 621 887
Summa långfristiga skulder		2 580 662	2 621 887
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 512 500	61 700
Leverantörsskulder		81 994	27 081
Övriga skulder		5 234	5 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	69 593	71 760
Summa kortfristiga skulder		2 669 321	165 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 862 197	15 013 766

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Elanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	740 388	740 388
Hyror parkering	29 200	27 100
Kabel-TV intäkter	9 024	9 588
Öresutjämning	0	2
	778 612	777 078

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	11 245	0
Övriga intäkter	278	2 896
	11 523	2 896

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	9 500	0
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	18 468	18 468
	Sotning	24 038	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 125	0
	Hissbesiktning	2 539	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 587
	Gård	12 205	5 595
	Serviceavtal	9 932	19 461
	Förbrukningsmateriel	607	2 725
	Brandskydd	39 694	0
	Fordon	1 304	899
		130 411	54 735
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 820
	Tvättstuga	0	8 488
	Lås	21 052	8 587
	Ventilation	1 250	0
	Elinstallationer	13 627	1 425
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 090	2 500
	Hiss	16 675	17 528
	Skador/klotter/skadegörelse	4 000	0
		61 694	40 348
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 567 741	54 885
	Tvättstuga	0	148 263
	Mark/gård/utemiljö	42 487	0
		2 610 228	203 148
	Taxebundna kostnader		
	El	28 557	20 159
	Värme	171 556	157 828
	Vatten	21 373	21 417
	Sophämtning/renhållning	36 715	28 506
		258 200	227 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 370	39 438
	Kabel-TV	12 264	15 195
		38 634	54 633
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 746	25 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 124 913	606 535

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 226
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	19 375
	Föreningskostnader	650	2 140
	Styrelseomkostnader	170	0
	Fritids- och trivselkostnader	218	577
	Förvaltningsarvode	41 373	41 132
	Administration	5 827	7 730
	Konsultarvode	5 375	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 070	7 980
		73 558	81 885
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 125	7 845
		39 125	37 845
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	50 175	50 175
	Förbättringar	74 253	65 538
	Inventarier	1 040	1 040
		125 468	116 752

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 877 633	16 830 092
	Nyanskaffningar	0	47 541
	Utgående anskaffningsvärde	16 877 633	16 877 633
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 216 220	-2 100 508
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 428	-115 713
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 340 648	-2 216 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 536 984	14 661 412
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 331 269	2 331 269
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 368 000	6 368 000
		14 968 000	14 968 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 968 000	14 968 000
		14 968 000	14 968 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 991	51 991
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 991	51 991
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 632	-41 592
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 040	-1 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 672	-42 632
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 319	9 359
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	36	36
	Skattefordran	6 374	6 770
	Klientmedel hos SBC	260 465	233 567
		266 875	240 373

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	799 696	279 696
	Reservering enligt stadgar	270 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-203 148	0
	Vid årets slut	866 548	799 696

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea	1,020 %	2 630 662	2 683 587
	Nordea	1,010 %	2 462 500	0
	Summa skulder till kreditinstitut		5 093 162	2 683 587
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 512 500	-61 700
			2 580 662	2 621 887

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 843 162 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 816 000	6 816 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	718	835
	Avgifter och hyror	68 875	70 925
		69 593	71 760

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte/reparation av hiss planeras ske 2020-2025

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 15, 4 2019



Maria Bergsten
Ledamot



Sonia Lopez Barron
Ledamot

SN

Sandra Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18, 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öland 2, org.nr 769602-8757.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Öland 2 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Öland 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

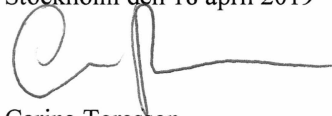
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2019



Carina Toresson