

Årsredovisning

för

Brf Öland 2

769602-8757

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Öland 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-27. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-01-13.

Föreningen är ett s.k. privat bostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak utgörs av årsavgifter från medlemmarna.

Styrelse

Sonia Lopez	ordförande
Erik Hultgren	ledamot
Filippa Lundqvist	ledamot
Johan Säfström	ledamot
Catharina Ugglå	suppleant

Valberedning

Martina Franzen och Olof Clarholm

Revisor

Kristina Westvall, E-Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Extra föreningsstämma, med anledning att anta nya stadgar, hölls 2014-06-11

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Öland 2 Förvärv år: 1999 Kommun: Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1945 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 1 089 kvm boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt varav 2 lägenheter är sammanbyggda till en lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

4 rum o kök, 7 st

3 rum o kök, 9 st

2 rum o kök, 3 st

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Hellman Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Årsavgifterna har sänkts med 10% och hyresavgiften för parkering har höjts med 100kronor per månad från 2014-01-01.

Utförd renovering och underhåll:

Indragning av fiberkoax

Ommålning av trapphus

Service på hiss

Städdagar vår och höst, underhåll gräsmatta och rabatter

Händelser efter året

Inplanerat underhåll för 2015-2016 (i prioritetsordning)

Löpande service/underhåll hiss, fjärrvärme, trappuppgång och tvättstuga.

Införande av lås till soputrymme

Skorstenssotning

Underhåll/renovering av tak

Utbyte/upprustning av trappa vid entré, ev byte av porten

Utbyte av belysningen i trapphuset

Föreningens underhållsplan ska omarbetas.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2014-12-31 är 25 st

Överlåtelse under året: 4 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	780	817	763	677
Resultat efter finansiella poster	-10	37	-207	-159
Soliditet (%)	81	81	65	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	677	739	691	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 624	2 611	5 286	5 358
Värmekostnad/kvm	166	172	172	158

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 095 279
årets förlust	-10 332
	-1 105 611
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	43 704
i ny räkning överföres	-1 149 315
	-1 105 611

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	779 731	816 987
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		779 731	816 987
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-138 131	-82 719
Driftskostnader	4	-312 932	-294 524
Övriga externa kostnader	5	-63 780	-94 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-193 585	-193 585
Summa rörelsekostnader		-708 428	-665 639
Rörelseresultat		71 303	151 348
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 635	-114 173
Summa finansiella poster		-81 635	-114 173
Resultat efter finansiella poster		-10 332	37 175
Resultat före skatt		-10 332	37 175
Årets resultat		-10 332	37 175

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 081 982	15 270 368
Inventarier, verktyg och installationer	8	20 797	25 996
Summa materiella anläggningstillgångar		15 102 779	15 296 364
Summa anläggningstillgångar		15 102 779	15 296 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 127	19 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 732	12 329
Summa kortfristiga fordringar		43 859	31 442
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		684 334	492 270
Summa kassa och bank		684 334	492 270
Summa omsättningstillgångar		728 193	523 712
SUMMA TILLGÅNGAR		15 830 972	15 820 076

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll		115 992	72 288
Summa bundet eget kapital		13 907 373	13 863 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 095 279	-1 088 750
Årets resultat		-10 332	37 175
Summa fritt eget kapital		-1 105 611	-1 051 575
Summa eget kapital		12 801 762	12 812 094
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 817 837	2 897 837
Summa långfristiga skulder		2 817 837	2 897 837
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	0
Leverantörsskulder		78 740	44 915
Övriga skulder		3 040	4 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 593	60 365
Summa kortfristiga skulder		211 373	110 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 830 972	15 820 076
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 816 000	6 816 000
Summa ställda säkerheter		6 816 000	6 816 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200
Stambyrte och tak	50
Standardförbättringar	25
Inventarier, verktyg och installationer	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	737 781	804 987
Hyror parkeringsplatser	27 600	12 000
Överlåtelseavgifter	12 000	0
Tv-avgifter	2 350	0
	779 731	816 987

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparationer	84 390	52 601
Hisskostnader	17 760	6 296
Städning	18 468	20 744
Trädgård	10 317	1 896
Tvättstuga	6 788	0
Förbrukningsmaterial	409	1 181
	138 132	82 718

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
El	23 042	25 025
Fjärrvärme	180 556	187 677
Vatten och avlopp	31 632	20 928
Sophämtning	29 596	18 797
Fastighetskatt	25 266	21 780
Fastighetsförsäkring	21 663	20 318
ComHem	1 177	0
	312 932	294 525

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Ekonomisk förvaltning	39 376	37 875
Revisionsarvode	11 250	11 250
Övriga förvaltningskostnader	3 100	3 830
Avg branschorganisation	3 990	3 800
Bankkostnader	2 446	2 504
Post	1 930	0
Övriga externa tjänster	1 688	34 000
Förbrukningsinventarier	0	1 552
	63 780	94 811

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	50 175	50 175
Standardförbättringar	138 211	138 211
Inventarier	5 199	5 199
	193 585	193 585

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 830 092	16 830 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 830 092	16 830 092
Ingående avskrivningar	-1 559 724	-1 371 338
Årets avskrivningar	-188 386	-188 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 748 110	-1 559 724
Utgående redovisat värde	15 081 982	15 270 368

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 991	51 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 991	51 991
Ingående avskrivningar	-25 995	-20 796
Årets avskrivningar	-5 199	-5 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 194	-25 995
Utgående redovisat värde	20 797	25 996

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 352 465	6 438 916	72 288	-1 088 750	37 175
Resultatdisposition enligt föreningstämman:				37 175	-37 175
underhåll			43 704	-43 704	
Årets resultat					-10 332
Belopp vid årets utgång	7 352 465	6 438 916	115 992	-1 095 279	-10 332

Not 10 Långfristiga skulder

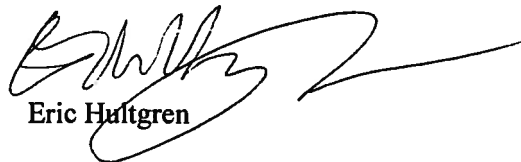
	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Nordea	200 000	200 000
	200 000	200 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea	2 617 837	2 657 837
	2 617 837	2 657 837

Samtliga lån är upptagna med rörlig ränta.

Lidingö 2015-05-12



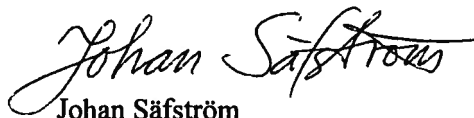
Sonia Lopez
Ordförande



Eric Hultgren



Filippa Lundqvist



Johan Säfström

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5 2015



Kristina Westvall
Godkänd revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Öland 2 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

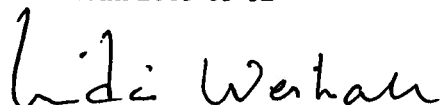
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-05-12



Kristina Westvall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Öland 2
Org.nr 769602-8757

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öland 2 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.