

Årsredovisning

för

Brf Öland 2

769602-8757

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Öland 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 |
| Stefan Levy | ledamot |
| Catharina Uggla | ledamot |
| Maria Bergsten | ledamot |

Maria Bergsten valdes in i styrelsen när Johan Säfström lämnade föreningen.

Valberedning

Mattias Bonnelid valdes till valberedningsansvarig då Maria Bergsten gått in som ordinarie ledamot i styrelsen.

Revisor

Kristina Westvall, E-Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Möten som styrelsen hållit under året

From årsstämman i maj 2015 till årsstämman i maj 2016 har styrelsen hållit 10 protokollförda möten och där emellan en del informella möten, telefonsamtal, whatsapp gruppsamtal samt bevakning av föreningens elektroniska brevlåda. Framtagning av informationsblad och nyhetsbrev samt behandling av medlemmars ärenden som kommit in kontinuerligt under året har också varit en viktig del av styrelsens arbete under året.

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

Underhållshistorik

1990 Fjärrvärme/värmeväxlare installerades

1996 Fasaden putsades

2004 El stigar

2005 Omläggning av tak

2006/2007 Målning av fönster

2008 Stambyte

2011 Dränering

2012 Lokal ombyggd till två bostadsrätter (13 & 15)

2014 Målning av trapphus

2014 Indragning av fiber (COM HEM)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Lånen har slagits ihop och nuvarande lån per 2015-12-31 är på totalt 2 801 562 SEK.

Räntesats på föreningens lån har omförhandlats till rörligt på 1,420 % per 2015-12-31.

Utförd reovering och underhåll:

Service och underhåll av hiss och tvättstuga

Besiktning och underhåll fjärrvärmecentralen

Städdagar vår och höst, underhåll gräsmatta och rabatter

Införande av lås till soputrymme

Översyn av sopkärllsorteringen

Skorstensotning

Underhåll/reovering av takpannor efter vintern 2014/15

Underhåll ventilationsfläktar Björnvägen 13 & 15

Nytt avtal snöskottning för vintern 2015/16

Ändring av portkod

Händelser efter året - 2016

Löpande service/underhåll hiss, fjärrvärme & trappuppgång.

Insamling av offerter och val av leverantörer till följande aktiviteter:

Byte av fjärrvärmeinstallation under maj månad inklusive byte av radiatorkranarna i samtliga lägenheter utom nr 13 och 15. Leverantör Krokhöjden.

Framtagning av uppdaterad underhållsplan för fastigheten under maj månad. Leverantör Sustend.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2015-12-31 är 28 st
Överlåtelse under året: 5 st.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 784 | 780 | 817 | 763 |
| Resultat efter finansiella poster | -78 | -10 | 37 | -207 |
| Soliditet (%) | 81 | 81 | 81 | 65 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 677 | 677 | 739 | 691 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 2 573 | 2 624 | 2 611 | 5 286 |
| Värmekostnad/kvm | 161 | 166 | 172 | 172 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 149 315 |
| årets förlust | -77 621 |
| | -1 226 936 |
| behandlas så att | |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 120 000 |
| i ny räkning överföres | -1 346 936 |
| | -1 226 936 |

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

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 784 124 | 779 731 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 784 124 | 779 731 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -126 231 | -138 131 |
| Driftskostnader | 4 | -350 982 | -312 932 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -81 294 | -63 780 |
| Personalkostnader | 6 | -36 880 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -193 585 | -193 585 |
| Summa rörelsekostnader | | -788 972 | -708 428 |
| Rörelseresultat | | -4 848 | 71 303 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -72 773 | -81 635 |
| Summa finansiella poster | | -72 773 | -81 635 |
| Resultat efter finansiella poster | | -77 621 | -10 332 |
| Resultat före skatt | | -77 621 | -10 332 |
| Årets resultat | | -77 621 | -10 332 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 14 893 596 | 15 081 982 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 15 598 | 20 797 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 909 194 | 15 102 779 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 909 194 | 15 102 779 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 19 600 | 23 127 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 16 306 | 20 732 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 35 906 | 43 859 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 706 332 | 684 334 |
| Summa kassa och bank | | 706 332 | 684 334 |
| Summa omsättningstillgångar | | 742 238 | 728 193 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 651 432 | 15 830 972 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 13 791 381 | 13 791 381 |
| Fond för yttre underhåll | | 159 696 | 115 992 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 951 077 | 13 907 373 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 149 315 | -1 095 279 |
| Årets resultat | | -77 621 | -10 332 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 226 936 | -1 105 611 |
| Summa eget kapital | | 12 724 141 | 12 801 762 |
| Långfristiga skulder | 11 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 2 739 862 | 2 817 837 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 739 862 | 2 817 837 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 61 700 | 40 000 |
| Leverantörsskulder | | 38 759 | 78 740 |
| Övriga skulder | | 5 798 | 3 040 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 81 172 | 89 593 |
| Summa kortfristiga skulder | | 187 429 | 211 373 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 651 432 | 15 830 972 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 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*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|-----|
| Byggnader | 200 |
| Stambyte 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

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättningen | | |
| Årsavgifter | 743 428 | 737 781 |
| Hyror parkeringsplatser | 22 200 | 27 600 |
| Överlåtelseavgifter | 4 500 | 12 000 |
| Pantavgifter | 1 500 | 0 |
| Tv-avgifter | 8 085 | 2 350 |
| Övriga intäkter | 4 411 | 0 |
| | 784 124 | 779 731 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Reparationer | 55 686 | 84 390 |
| Hisskostnader | 26 156 | 17 760 |
| Städning | 18 468 | 18 468 |
| Trädgård | 9 556 | 10 317 |
| Tvättstuga | 16 365 | 6 788 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 409 |
| | 126 231 | 138 132 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2015 | 2014 |
|----------------------|----------------|----------------|
| El | 22 634 | 23 042 |
| Fjärrvärme | 175 386 | 180 556 |
| Vatten och avlopp | 19 783 | 31 632 |
| ComHem | 12 515 | 1 177 |
| Fastighetsförsäkring | 22 616 | 21 663 |
| Sophämtning | 30 103 | 29 596 |
| Fastighetsskatt | 24 054 | 25 266 |
| Sotning | 16 015 | 0 |
| Snöröjning | 27 876 | 0 |
| | 350 982 | 312 932 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 40 906 | 39 376 |
| Revisionsarvode | 12 500 | 11 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 931 | 3 100 |
| Avg branschorganisation | 3 990 | 3 990 |
| Bankkostnader | 2 202 | 2 446 |
| Post | 0 | 1 930 |
| Övriga externa tjänster | 19 765 | 1 688 |
| | 81 294 | 63 780 |

Not 6 Arvode till styrelsen

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------|----------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | 30 000 | 0 |
| Sociala kostnader och pensionskostnader | 6 880 | 0 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 36 880 | 0 |

Not 7 Avskrivningar

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 50 175 | 50 175 |
| Standardförbättringar | 138 211 | 138 211 |
| Inventarier | 5 199 | 5 199 |
| | 193 585 | 193 585 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 830 092 | 16 830 092 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 830 092 | 16 830 092 |
| Ingående avskrivningar | -1 748 110 | -1 559 724 |
| Årets avskrivningar | -188 386 | -188 386 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 936 496 | -1 748 110 |
| Utgående redovisat värde | 14 893 596 | 15 081 982 |
| Taxeringsvärden byggnader | 8 400 000 | 8 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 168 000 | 6 168 000 |
| | 14 568 000 | 14 568 000 |
| Bokfört värde byggnader | 12 562 327 | 12 750 713 |
| Bokfört värde mark | 2 331 269 | 2 331 269 |
| | 14 893 596 | 15 081 982 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 51 991 | 51 991 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 991 | 51 991 |
| Ingående avskrivningar | -31 194 | -25 995 |
| Årets avskrivningar | -5 199 | -5 199 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -36 393 | -31 194 |
| Utgående redovisat värde | 15 598 | 20 797 |

Not 10 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 352 465 | 6 438 916 | 115 992 | -1 095 279 | -10 332 |
| Resultatdisposition enligt föreningstämman: underhåll | | | 43 704 | -10 332 -43 704 | 10 332 |
| Årets resultat | | | | | -77 621 |
| Belopp vid årets utgång | 7 352 465 | 6 438 916 | 159 696 | -1 149 315 | -77 621 |

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | | |
| Nordea | 246 800 | 200 000 |
| | 246 800 | 200 000 |
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Nordea | 2 493 062 | 2 617 837 |
| | 2 493 062 | 2 617 837 |

Samtliga lån är upptagna med rörlig ränta.

Lidingö 2016-05-18



Sonia Lopez
Ordförande



Maria Bergsten



Stefan Levy



Catharina Uggla

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-19

Kristina Westvall
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 2015.

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 2015 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.

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 2015.

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 revisionsd 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 2016-05-19

Kristina Westvall
Revisor