



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Öland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

#### Styrelsen

Sonia Lopez	Ordförande
Maria Bergstén	Ledamot
Stefan Levy	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Sandra Nilsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öland 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

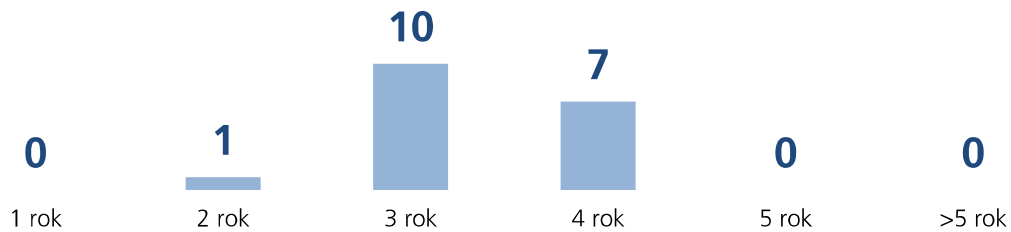
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 089 m<sup>2</sup>, varav 1 089 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### 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, Björnvägen 13 och 15	2022
Dränering på fastighetens fram- och entrésida, ny dragning av ledningar och installation av nya pumpar för dränering och dagvatten, nytt larmsystem	2022
Återställande och upprustning av gård, uteplatser och parkering. Ny stenläggning, nytt gårdsgrus, markutjämnning och påfyllnad av grus på parkering, målning av trapp och murar, ny puts och målning av skadad sockel och fasad, belysning gård, förberedelser för installation av laddstolpar	2022
Spolning av dräneringssystem	2021
Stamspolning	2020
Åtgärdande av fuktskada på Björnvägen 15	2020
Reparation av lilla trappan ner mot parkeringen	2019
Inbyggnad av UC, återställande av källarförråd, ny LED-armatur i källare	2019
Plåtarbeten och återställande av takpannor (stormskada)	2019
Energideklaration	2019
Ny entréport	2018
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder	2018
Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	2018
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Belysning, installation av ny LED-armatur i trapphus och gemensamma utrymmen	2017
Inköp och installation av ny tvättstugeutrustning (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)	2017
Installation av ny fjärrvärmeanläggning och byte av radiatortermostater i lägenheterna (ej Björnv. 13&15)	2016
Målning av trapphus	2014
Indragning av FiberKoax (ComHem)	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

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte/renovering av hiss	2025

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service, fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Takskottning	DB Tak
Trappstädning	Ren Standard KB
Service, hiss	Hissen AB
Brandskydd	Täby Brandskyddsteknik AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB

### **Övrig information**

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen, vid behov anlitas externa leverantörer.

Gemensamma städdagar anordnas vanligtvis 2 ggr/år (vår och höst).

Medlemmarna hjälps 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 planeras nödvändiga underhållsåtgärder. För att kostnaderna ska fördelas jämnt över perioden budgeterar styrelsen för en genomsnittlig årlig kostnad.

Föreningen följer ingen fast amorteringsplan. Lån som tagits för att finansiera framförallt planerat/eftersatt underhåll amorteras i den takt budgeten tillåter, med målsättningen att bibehålla en låg skuldsättning, att frigöra utrymme för framtida lån, och att tillräckliga medel ska finnas i kassa och bank för att mindre underhållsåtgärder inom de närmsta 1-3 åren ska kunna finansieras utan upptagande av nya lån.

Dränering och återställande/upprustning av gård, uteplatser och parkering som genomfördes under året ingick endast delvis i underhållsplanen och kostnaderna har därför bokförts som reparationer. För att finansiera utgifterna för dessa reparationsarbeten har föreningen behövt ta av tidigare års besparingar avsedda för amortering/framtida underhåll, samt ta upp ett nytt lån på 300 000 kr.

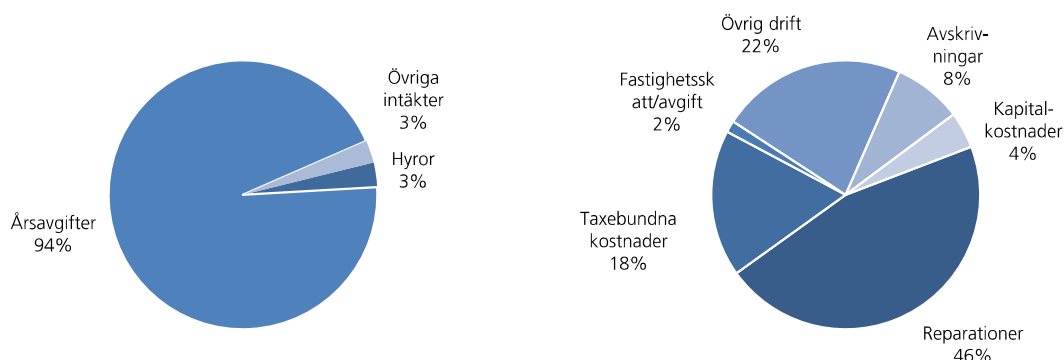
Inför 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20%. Höjningen gäller från och med den 1 januari 2023 och är nödvändig för att täcka framförallt högre kostnader för el, vatten, värme och sophämtning, samt ökade ränteutgifter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>785 286</b>	<b>629 028</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	878 620	867 278
Finansiella intäkter	1 132	120
Ökning av långfristiga skulder	300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	246 440	0
	<b>1 426 192</b>	<b>867 398</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 616 932	611 033
Finansiella kostnader	80 577	36 488
Ökning av kortfristiga fordringar	13 725	100
Minskning av långfristiga skulder	0	12 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 019
	<b>1 711 234</b>	<b>711 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>500 245</b>	<b>785 286</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-285 041</b>	<b>156 259</b>

\*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 1 519 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

Dränering på fastighetens fram- och entrésida. Ny dragning av ledningar och installation av nya pumpar för dränering och dagvatten. Nytt larmsystem.

Återställande och upprustning av gård, uteplatser och parkering. Ny stenläggning, nytt gårdsgrus, markutjämning och påfyllnad av grus på parkering, målning av trapp och murar, ny puts och målning av skadad sockel och fasad, belysning gård, förberedelser för installation av laddstolpar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	761	761	761	761
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 838	4 562	4 574	4 620
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	26	20	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	194	173	154	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	36	23	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	34	40	41
Soliditet (%)	61	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-970	67	56	59
Nettoomsättning (tkr)	869	867	866	867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 089 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 352 465	0	0	7 352 465
Upplåtelseavgifter	6 438 916	0	0	6 438 916
Fond för yttre underhåll	991 249	270 000	0	721 249
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 782 630</b>	<b>270 000</b>	<b>0</b>	<b>14 512 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 988 094	-270 000	66 850	-4 784 944
Årets resultat	-969 992	-969 992	-66 850	66 849
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 958 087</b>	<b>-1 081 692</b>	<b>0</b>	<b>-4 718 094</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 824 543</b>	<b>-811 692</b>	<b>0</b>	<b>9 794 536</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-969 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 718 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 958 086</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 958 086</b>
----------------------------------	-------------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	868 620	867 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 000	200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>878 620</b>	<b>867 278</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 306 355	-491 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 420	-80 267
Personalkostnader	Not 6	-168 156	-39 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 236	-153 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 769 168</b>	<b>-764 061</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-890 548</b>	<b>103 217</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 132	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 577	-36 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 445</b>	<b>-36 368</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-969 992</b>	<b>66 849</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-969 992</b>	<b>66 849</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	13 925 663	14 077 899
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 925 663</b>	<b>14 077 899</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 925 663</b>	<b>14 077 899</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	286 404	585 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 075	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>293 479</b>	<b>585 766</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		220 627	199 657
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>220 627</b>	<b>199 657</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 106</b>	<b>785 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 439 769</b>	<b>14 863 322</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll	Not 12	991 249	721 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 782 630</b>	<b>14 512 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 988 094	-4 784 944
Årets resultat		-969 992	66 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 958 087</b>	<b>-4 718 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 824 543</b>	<b>9 794 536</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,15	5 268 162	4 968 162
Leverantörsskulder		53 572	14 244
Skatteskulder		0	1 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	293 492	85 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 615 226</b>	<b>5 068 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 439 769</b>	<b>14 863 322</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Elanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Tak	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	829 234	829 234
Hyror parkering	26 000	28 800
Kabel-TV intäkter	9 024	9 024
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Öresutjämning	15	20
	<b>868 620</b>	<b>867 078</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	10 000	0
Övriga intäkter	0	200
	<b>10 000</b>	<b>200</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 691	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 954
	Snöröjning/sandning	5 000	17 625
	Städning entreprenad	19 428	18 930
	Städning enligt beställning	150	0
	Sotning	3 688	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 000	0
	Hissbesiktning	0	2 939
	Myndighetstillsyn	1 180	2 433
	Gård	13 278	7 172
	Serviceavtal	16 042	15 485
	Förbrukningsmateriel	2 387	1 910
	Brandskydd	0	1 565
		<b>68 844</b>	<b>70 013</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	1 875	0
	Entré/trapphus	5 306	0
	Lås	3 176	1 680
	Installationer	53 196	0
	VVS	66 660	23 050
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 563
	Elinstallationer	55 488	18 639
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 100
	Hiss	8 931	0
	Tak	9 000	16 775
	Mark/gård/utemiljö	645 599	0
		<b>849 231</b>	<b>63 807</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 579	28 038
	Värme	211 341	188 687
	Vatten	41 047	38 768
	Sophämtning/renhållning	32 648	27 602
		<b>327 615</b>	<b>283 095</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 226	28 209
	Kabel-TV	13 616	12 995
		<b>34 842</b>	<b>41 204</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 823</b>	<b>33 222</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 306 355</b>	<b>491 341</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Juridiska åtgärder	3 094	0
	Inkassering avgift/hyra	1 075	463
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 250
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	589	0
	Förvaltningsarvode	45 272	44 296
	Administration	12 725	2 900
	Konsultarvode	57 750	12 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		<b>142 420</b>	<b>80 267</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	128 000	30 000
	Sociala kostnader	40 156	9 425
		<b>168 156</b>	<b>39 425</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	50 175	50 175
	Förbättringar	102 061	102 853
		<b>152 236</b>	<b>153 028</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 877 633	16 877 633
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 877 633</b>	<b>16 877 633</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 799 733	-2 646 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 236	-153 028
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 951 969</b>	<b>-2 799 733</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 925 663</b>	<b>14 077 899</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 331 269	2 331 269
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	11 696 000
		<b>28 000 000</b>	<b>22 296 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 000 000	21 600 000
	Lokaler	0	696 000
		<b>28 000 000</b>	<b>22 296 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 991	51 991
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 991</b>	<b>51 991</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 991	-51 991
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 991</b>	<b>-51 991</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	39	36
	Skattefordran	6 297	0
	Klientmedel hos SBC	278 515	233 559
	Fordringar kreditfakturor	450	0
	Räntekonto hos SBC	1 103	352 071
		<b>286 404</b>	<b>585 666</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	7 075	0
		<b>7 075</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	721 249	467 499
	Reservering enligt stadgar	270 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-16 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>991 249</b>	<b>721 249</b>
<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 816 000	6 816 000



<b>Not 14</b>	<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>	
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Värme		27 996	21 125	
Arvoden		120 500	0	
Sociala avgifter		37 800	0	
Ränta		21 319	705	
Avgifter och hyror		85 877	63 448	
		<b>293 492</b>	<b>85 278</b>	
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	3,080 %	2 518 162	2 518 162	2023-03-22
Nordea	3,034 %	2 450 000	2 450 000	2023-03-16
Nordea	3,429 %	300 000	0	2023-08-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 268 162</b>	<b>4 968 162</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 268 162	-4 968 162	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 268 162 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reparation och översyn av ventilation och golvvärme på Björnvägen 13 och 15.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lidingö den / 2023

Sonia Lopez  
Ordförande

Maria Bergstén  
Ledamot

Stefan Levy  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)