

Årsredovisning

för

Brf Öland 2

769602-8757

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Öland 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har förvaltat fastigheten Öland 2 i Lidingö.
Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-27.
Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-01-13. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Sonia Lopez	ordförande
Stefan Levy	ledamot
Catharina Uggla	ledamot
Maria Bergsten	ledamot
Mattias Bonnelid	ledamot
Angelica Lindholm	suppleant

Valberedning

Magnus Nygren valdes till valberedningsansvarig.

Revisor

Kristina Westvall, E-Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30

Möten som styrelsen hållit under året

Styrelsen har under året avhållit 14 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, 10 st.

2 rum o kök, 1 st.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: C & J Hellman Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framtagning omfång, design och upphandling leverantörer för projektet underhåll av yttre miljö i samarbete med Bengtsson Design.

Framtagning underhållsplan 2017-2046 ihop med byggkonsult Sustend.

Byte av fjärrvärmeinstallation och byte av radiatorkranarna i samtliga lägenheter utom nr 13 och 15. Därutöver har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid årets ingång: 27

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid årets slut: 27

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	787	784	780	817
Resultat efter finansiella poster	-71	-78	-10	37
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgift/kvm bostadsyta	680	677	677	739
Värmekostnad/kvm	171	161	166	172
Lån/kvm bostadsyta	2 521	2 573	2 624	2 611

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 352	6 439	160	-1 149	-78	12 724
Disposition av föregående års resultat:				-78	78	0
Fond för yttre underhåll			120	-120		0
Årets resultat					-403	-403
Belopp vid årets utgång	7 352	6 439	280	-1 347	-403	12 321

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 346 936
årets förlust	-403 113
	-1 750 049

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	260 000
i ny räkning överföres	-2 010 049
	-1 750 049

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



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning	3	786 576	784 124
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		786 576	784 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-847 362	-497 509
Övriga externa kostnader	5	-101 806	-60 998
Personalkostnader	6	-30 787	-36 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 211	-193 585
Summa rörelsekostnader		-1 149 166	-788 972
Rörelseresultat		-362 590	-4 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 592	-72 853
Summa finansiella poster		-40 523	-72 773
Resultat efter finansiella poster		-403 113	-77 621
Resultat före skatt		-403 113	-77 621
Årets resultat		-403 113	-77 621

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 729 584	14 893 596
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 399	15 598
Summa materiella anläggningstillgångar		14 739 983	14 909 194
Summa anläggningstillgångar		14 739 983	14 909 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 137	19 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 367	10 508
Summa kortfristiga fordringar		27 504	30 108
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		440 297	706 332
Summa kassa och bank		440 297	706 332
Summa omsättningstillgångar		467 801	736 440
SUMMA TILLGÅNGAR		15 207 784	15 645 634



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll		279 696	159 696
Summa bundet eget kapital		14 071 077	13 951 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 346 936	-1 149 315
Årets resultat		-403 113	-77 621
Summa fritt eget kapital		-1 750 049	-1 226 936
Summa eget kapital		12 321 028	12 724 141
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 683 587	2 801 562
Summa långfristiga skulder		2 683 587	2 801 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		61 700	0
Leverantörsskulder		70 752	38 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 717	81 172
Summa kortfristiga skulder		203 169	119 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 207 784	15 645 634

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-403 113	-77 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		169 211	193 585
Betald skatt		463	3 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-233 439	119 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 141	7 184
Förändring av leverantörsskulder		31 993	-39 980
Förändring av kortfristiga skulder		-10 455	-8 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-209 760	78 274
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-56 275	-56 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-56 275	-56 275
Årets kassaflöde		-266 035	21 998
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		706 332	684 334
Likvida medel vid årets slut		440 297	706 332



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Stambyte och tak	50 år
Standardförbättringar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av ekonomisk förvaltare då Hellmans gått i pension. Offerter insamlade och val av SBC.

Utskick av slutgiltig underhållsplan 2017-2046 till medlemmarna under slutet av mars månad inkl information kring projektet Underhåll av Yttre Miljö.

Insamling av offerter för byte av tvättstuga. Byte av tvättstugemaskinpark under april månad.

Insamling av offerter för byte av belysningsarmatur i trappuppgång.

Offertförhandling och val av Sustend till projektledare för projektering- och upphandlingsfasen för fasadprojektet med preliminär start 2018.

Not 3 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	740 388	743 428
Hyror parkeringsplatser	27 100	22 200
Överlåtelseavgifter	6 000	4 500
Pantavgifter	3 500	1 500
TV-avgifter	9 588	8 084
Övriga intäkter	0	4 411
Summa Nettoomsättning	786 576	784 123

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Hissbesiktning och serviceavtal	5 192	6 745
Städning	18 468	18 468
Snöröjning	10 500	27 876
Gården	4 997	9 556
Förbrukningsmaterial	1 440	8 543
Serviceavtal undercentral	6 876	6 875
	47 473	78 063
Reparationer		
Hiss	13 807	19 411
Tvättstuga	15 298	18 043
Lås	2 810	5 081
Fjärrvärmecentral och värmesystem	383 342	22 191
Anslagstavla	5 596	0
Fläktar lgh 13 och lgh 15	0	27 968
Tak	0	11 500
	420 853	104 194
Taxebundna kostnader		
El	23 408	22 634
Värme	186 055	175 386
Vatten	25 270	19 783
Sophämtning och Container	37 994	22 249
	272 727	240 052
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 082	22 616
Internet och Kabel-TV	11 760	12 515
Fastighetsavgift	24 092	24 054
Underhållsplan	47 375	0
Sotning	0	16 015
	106 309	75 200
Summa Driftskostnader	847 362	497 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration	3 256	3 102
Föreningskostnader	1 235	500
Revision	13 125	12 500
Redovisning	49 875	40 906
Bostadsrätterna Sverige Ek för	3 990	3 990
Planering & Upphandling Underhåll av Yttre miljö	30 325	0
Summa Övriga externa kostnader	101 806	60 998

Not 6 Arvode till styrelsen

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	24 000	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 787	6 880
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 787	36 880

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 830 092	16 830 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 830 092	16 830 092
Ingående avskrivningar	-1 936 496	-1 748 110
Årets avskrivningar	-164 012	-188 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100 508	-1 936 496
Utgående redovisat värde	14 729 584	14 893 596
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	6 368 000	6 168 000
	14 968 000	14 568 000
Bokfört värde byggnader	12 398 315	12 562 327
Bokfört värde mark	2 331 269	2 331 269
	14 729 584	14 893 596

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 991	51 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 991	51 991
Ingående avskrivningar	-36 393	-31 194
Årets avskrivningar	-5 199	-5 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 592	-36 393
Utgående redovisat värde	10 399	15 598

Not 9 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea Hypotek AB	2 683 587	2 739 862
	2 683 587	2 739 862

Aktuell räntesats 1,050%.

Belopp som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 2 436 787 (fg år 2 493 062).

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	6 816 000	6 816 000
	6 816 000	6 816 000

Lidingö den 25/4-2017

Sonia Lopez
Ordförande

Mattias Bonnelid

Catharina Uggla

Maria Bergsten

Stefan Levy

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28

Kristina Westvall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Öland 2

Org.nr 769602-8757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öland 2 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 28 april 2017



Kristina Westvall
Godkänd revisor

