



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**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 2019.

---

### 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Sara Maria Bergstén	Ledamot
Cecilia Margareta Fredriksson	Ledamot
Clara Sonia Lopez Barron	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

##### Valberedning

Sandra Nilsson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### 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

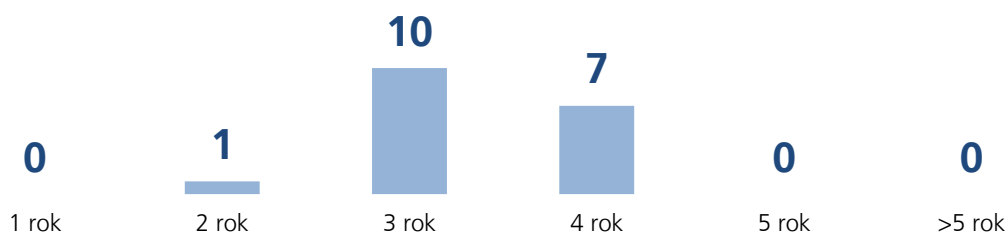
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

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

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder	2018
Ny entréport	2018
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	2018
Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus	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
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>
Stamspolning	2020
Byte 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

### Övrig information

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

Gemensamma städdagar hålls 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 beräknas och planeras nödvändiga underhållsåtgärder för perioden 2017-2046. 2018 genomförde föreningen ett av de större underhållsprojekten, innefattande bl.a. tak, fasad, balkonger, fönster, entréport samt entré- och källartrappa. Projektet finansierades genom att föreningen tog upp nya lån på totalt 2,5 miljoner kr. För att föreningen även fortsättningsvis ska kunna ha en låg skuldsättning och kostnaderna för det planerade underhållet ska fördelas jämnt över tid höjdes årsavgifterna med 12% fr.o.m. januari 2019. Dessförinnan hade avgifterna varit oförändrade sedan 2014.

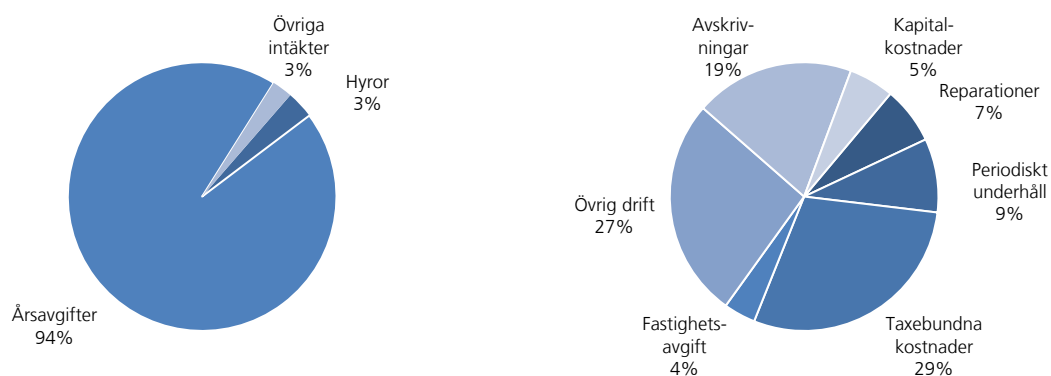
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 12 %.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>310 484</b>	<b>336 188</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	879 920	790 135
Finansiella intäkter	11	24
Minskning kortfristiga fordringar	5 800	396
Ökning av långfristiga skulder	0	2 409 575
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 745
	<b>885 731</b>	<b>3 252 875</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	618 006	3 237 597
Finansiella kostnader	44 398	40 983
Minskning av långfristiga skulder	62 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	40 674	0
	<b>765 578</b>	<b>3 278 580</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>430 636</b>	<b>310 484</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>120 153</b>	<b>-25 705</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 1 377 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

Utförda underhållsarbeten:

Blockerat ventilationsaggregat Björnv. 15 åtgärdat

Energideklaration

Inbyggnad av UC, återställande av källarförråd, ny LED-armatur i källare

Ommålning av entré- och källartrappa (del av fasadprojektet 2018, inom garantitiden)

Plåtarbeten och återställande av takpannor (stormskada)

Reparation av lilla trappan ner mot parkeringen

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	761	680	680	680
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 620	4 677	2 464	2 521
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	26	19	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	158	145	171
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	20	20	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	38	29	37
Soliditet (%)	65	65	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	59	-2 614	-95	-403
Nettoomsättning (tkr)	867	779	777	787

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	270 000	270 000	-866 548	866 548
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 061 381</b>	<b>270 000</b>	<b>-866 548</b>	<b>14 657 929</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 449 167	-270 000	-1 747 341	-2 431 825
Årets resultat	59 299	59 299	2 613 889	-2 613 889
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 389 867</b>	<b>-210 701</b>	<b>866 548</b>	<b>-5 045 715</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 671 514</b>	<b>59 299</b>	<b>0</b>	<b>9 612 214</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 179 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 389 867</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

<u>72 501</u>
<b>-4 317 366</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	867 422	778 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 498	11 523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>879 920</b>	<b>790 135</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-510 072	-3 124 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 166	-73 558
Personalkostnader	Not 6	-38 768	-39 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 227	-125 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-776 234</b>	<b>-3 363 065</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 686</b>	<b>-2 572 930</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 398	-40 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 387</b>	<b>-40 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>59 299</b>	<b>-2 613 889</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 299</b>	<b>-2 613 889</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 383 956	14 536 984
Inventarier	Not 9	3 120	8 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 387 076</b>	<b>14 545 303</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 387 076</b>	<b>14 545 303</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	383 494	266 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>383 694</b>	<b>266 875</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		47 553	50 019
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 553</b>	<b>50 019</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>431 246</b>	<b>316 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 818 322</b>	<b>14 862 197</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll	Not 11	270 000	866 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 061 381</b>	<b>14 657 929</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 449 167	-2 431 825
Årets resultat		59 299	-2 613 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 389 867</b>	<b>-5 045 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 671 514</b>	<b>9 612 214</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 580 662	2 580 662
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 580 662</b>	<b>2 580 662</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 450 000	2 512 500
Leverantörsskulder		37 108	81 994
Övriga skulder		5 234	5 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	73 805	69 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 566 147</b>	<b>2 669 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 818 322</b>	<b>14 862 197</b>

## 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 årsboks slutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	829 234	740 388
Hyror parkering	29 150	29 200
Kabel-TV intäkter	9 024	9 024
Öresutjämning	14	0
	<b>867 422</b>	<b>778 612</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	12 498	11 245
Övriga intäkter	0	278
	<b>12 498</b>	<b>11 523</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 500
	Snöröjning/sandning	13 125	5 000
	Städning entreprenad	18 468	18 468
	Sotning	0	24 038
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 125
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Myndighetstillsyn	18 350	0
	Gård	4 601	12 205
	Serviceavtal	10 077	9 932
	Förbrukningsmateriel	1 829	607
	Brandskydd	0	39 694
	Fordon	1 450	1 304
		<b>70 623</b>	<b>130 411</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 151	0
	Gemensamma utrymmen	11 028	0
	Lås	2 477	21 052
	VVS	2 350	0
	Värmeanläggning/undercentral	17 188	0
	Ventilation	2 469	1 250
	Elinstallationer	5 356	13 627
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 090
	Hiss	6 185	16 675
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 000
		<b>56 204</b>	<b>61 694</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	2 567 741
	Entré/trapphus	4 500	0
	Elinstallationer	28 953	0
	Huskropp utvändigt	17 250	0
	Tak	21 798	0
	Mark/gård/utemiljö	0	42 487
		<b>72 501</b>	<b>2 610 228</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 503	28 557
	Värme	173 849	171 556
	Vatten	17 495	21 373
	Sophämtning/renhållning	22 867	36 715
		<b>239 714</b>	<b>258 200</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 781	26 370
	Kabel-TV	12 503	12 264
		<b>39 284</b>	<b>38 634</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 746</b>	<b>25 746</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>510 072</b>	<b>3 124 913</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	494	650
	Styrelseomkostnader	0	170
	Fritids- och trivselkostnader	702	218
	Förvaltningsarvode	42 682	41 373
	Administration	4 013	5 827
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 150	4 070
		<b>69 166</b>	<b>73 558</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	29 500	30 000
	Sociala kostnader	9 268	9 125
		<b>38 768</b>	<b>39 125</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	50 175	50 175
	Förbättringar	102 853	74 253
	Inventarier	5 199	1 040
		<b>158 227</b>	<b>125 468</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-2 340 648	-2 216 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 028	-124 428
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 493 677</b>	<b>-2 340 648</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 383 956</b>	<b>14 536 984</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 331 269	2 331 269
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 696 000	6 368 000
		<b>22 296 000</b>	<b>14 968 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 600 000	14 968 000
	Lokaler	696 000	0
		<b>22 296 000</b>	<b>14 968 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-43 672	-42 632
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 199	-1 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 871</b>	<b>-43 672</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 120</b>	<b>8 319</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	36	36
	Skattefordran	374	6 374
	Klientmedel hos SBC	383 084	260 465
		<b>383 494</b>	<b>266 875</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	866 548	799 696
	Reservering enligt stadgar	270 000	270 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-866 548	-203 148
	<b>Vid årets slut</b>	<b>270 000</b>	<b>866 548</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,870 %	2 580 662	2 630 662	2021-03-22
	Nordea	0,900 %	2 450 000	2 462 500	2020-03-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 030 662</b>	<b>5 093 162</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 450 000	-2 512 500	
			<b>2 580 662</b>	<b>2 580 662</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 780 662 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 816 000	6 816 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	1 302	718
	Avgifter och hyror	72 503	68 875
		<b>73 805</b>	<b>69 593</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2020:

Obligatorisk radonmätning

Stampsplning

2025:

Hiss

---

## Styrelsens underskrifter

---

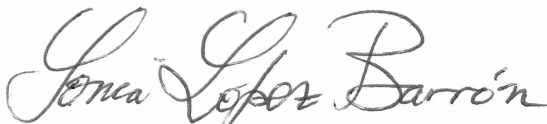
LIDINGÖ den 27, 4 2020



Sara Maria Bergsten  
*Ledamot*



Cecilia Margareta Fredriksson  
*Ledamot*



Clara Sonia Lopez Barron  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 revisionsssed 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 8 maj 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)