



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Öland 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Öland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.
- 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 2015-01-13 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Maria Bergstén	Ledamot
Mattias Bonnelid	Ledamot
Stefan Levy	Ledamot
Sonia Lopez Barron	Ledamot
James Pember	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Kristina Westvall	Ordinarie Extern	E-Revision AB
-------------------	------------------	---------------

##### Valberedning

Magnus Nygren

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Öland 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

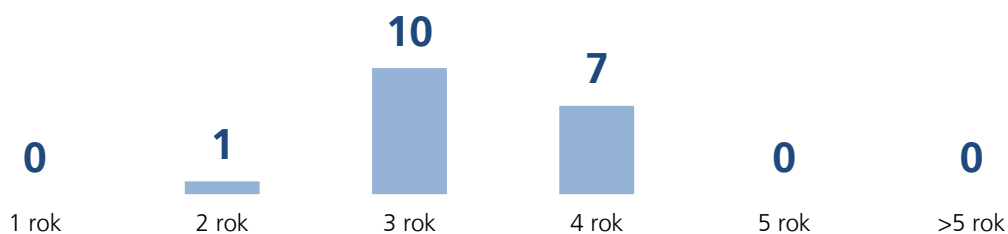
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

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:



### 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>
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 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>
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

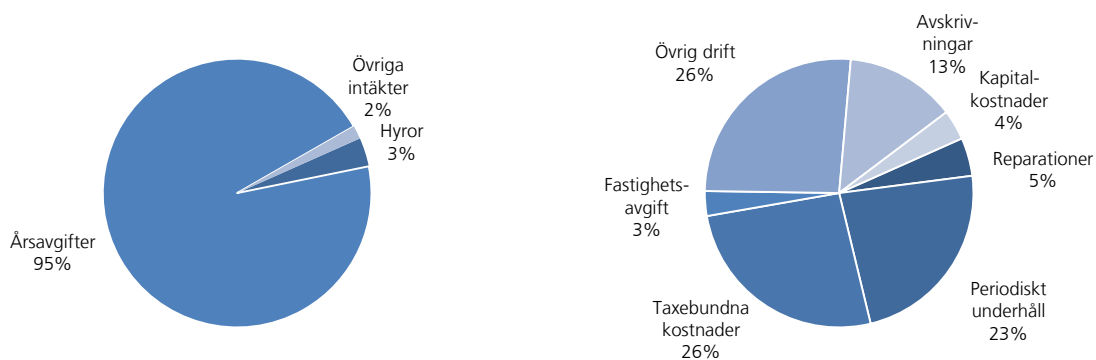
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service, fjärrvärmecentralen	Energisparkonsult
Takskottning	DB Tak

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>440 297</b>	<b>706 332</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	779 974	786 576
Finansiella intäkter	61	69
Minskning kortfristiga fordringar	17 904	2 604
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	83 238
	<b>797 939</b>	<b>872 487</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 265	979 955
Finansiella kostnader	31 942	40 592
Ökning av materiella anläggningstillgångar	47 541	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	61 700	117 975
Minskning av kortfristiga skulder	34 600	0
	<b>902 048</b>	<b>1 138 522</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>336 188</b>	<b>440 297</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-104 109</b>	<b>-266 035</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 1 315 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

Byte av ekonomisk förvaltare från Hellmans Ekonomi till SBC

Inköp och installation av ny tvättstugeutrustning (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)

Belysning, installation av ny LED-armatur i trapphus och gemensamma utrymmen

Installation av ny portkodsbox i entrén

Styrelsen har i samarbete med Sustend AB påbörjat upphandling av totalentreprenad för renovering av tak, fasad, fönster och balkonger

Gemensam vår- och höststädning

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	680
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 464	2 521
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	171
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	37
Soliditet (%)	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-403
Nettoomsättning (tkr)	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	799 696	260 000	260 000	279 696
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 591 077</b>	<b>260 000</b>	<b>260 000</b>	<b>14 071 077</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 270 049	-260 000	-663 113	-1 346 936
Årets resultat	-94 925	-94 925	403 113	-403 113
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 364 973</b>	<b>-354 925</b>	<b>-260 000</b>	<b>-1 750 049</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 226 104</b>	<b>-94 925</b>	<b>0</b>	<b>12 321 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-94 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 750 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 104 974</b>

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

203 148
<b>-1 901 826</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	777 078	786 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 896	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>779 974</b>	<b>786 576</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-606 535	-847 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 885	-101 806
Personalkostnader	Not 6	-37 845	-30 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 752	-169 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-843 017</b>	<b>-1 149 166</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-63 044</b>	<b>-362 590</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 942	-40 592
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 881</b>	<b>-40 523</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-94 925</b>	<b>-403 113</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-94 925</b>	<b>-403 113</b>



## Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 661 412	14 729 584
Maskiner och inventarier	Not 9	9 359	10 399
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 670 772</b>	<b>14 739 983</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 670 772</b>	<b>14 739 983</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	240 373	19 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	8 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 373</b>	<b>24 504</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		102 621	440 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>102 621</b>	<b>440 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>342 994</b>	<b>467 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 013 766</b>	<b>15 207 784</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll	Not 12	799 696	279 696
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 591 077</b>	<b>14 071 077</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 270 049	-1 346 936
Årets resultat		-94 925	-403 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 364 973</b>	<b>-1 750 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 226 104</b>	<b>12 321 028</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 621 887	2 683 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 621 887</b>	<b>2 683 587</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 700	61 700
Leverantörsskulder		27 081	70 752
Skatteskulder		0	-8 028
Övriga skulder		5 234	5 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 760	70 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>165 775</b>	<b>200 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 013 766</b>	<b>15 204 990</b>

## Noter

### 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.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	740 388	740 388
Hyror parkering	27 100	27 100
Kabel-TV intäkter	9 588	9 588
Överlåtelse/pantsättning	0	9 500
Öresutjämning	2	0
	<b>777 078</b>	<b>786 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	2 896	0
	<b>2 896</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Hiss	0	5 192
	Snöröjning/sandning	5 000	10 500
	Städning entreprenad	18 468	18 468
	Gemensamma utrymmen	2 587	0
	Gård	5 595	4 997
	Serviceavtal	19 461	6 876
	Förbrukningsmateriel	2 725	1 440
	Fordon	899	0
		<b>54 735</b>	<b>47 473</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 820	5 596
	Tvättstuga	8 488	15 298
	Lås	8 587	2 810
	Elinstallationer	1 425	0
	Fjärrvärme och värmesystem	0	383 342
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 500	0
	Hiss	17 528	13 807
		<b>40 348</b>	<b>420 853</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	54 885	0
	Tvättstuga	148 263	0
		<b>203 148</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 159	23 408
	Värme	157 828	186 055
	Vatten	21 417	25 270
	Sophämtning/renhållning	28 506	37 994
		<b>227 910</b>	<b>272 727</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 438	23 082
	Kabel-TV	15 195	11 760
	Underhållsplan	0	47 375
		<b>54 633</b>	<b>82 217</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 762</b>	<b>24 092</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>606 535</b>	<b>847 362</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 226	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	13 125
	Föreningskostnader	2 140	1 235
	Fritids- och trivselkostnader	577	0
	Förvaltningsarvode	41 132	49 875
	Administration	7 730	2 805
	Konsultarvode	0	87 764
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 980	3 990
		<b>81 885</b>	<b>159 245</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	24 000
	Sociala kostnader	7 845	6 787
		<b>37 845</b>	<b>30 787</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	50 175	50 175
	Förbättringar	65 538	64 745
	Inventarier	1 040	5 199
		<b>116 752</b>	<b>169 211</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 830 092	16 830 092
	Nyanskaffningar	47 541	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 877 633</b>	<b>16 830 092</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 100 508	-1 936 496
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 713	-164 012
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 216 220</b>	<b>-2 100 508</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 661 412</b>	<b>14 729 584</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 331 269	2 331 269
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 368 000	6 368 000
		<b>14 968 000</b>	<b>14 968 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	14 968 000	14 968 000
		<b>14 968 000</b>	<b>14 968 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 991	51 991
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 991</b>	<b>51 991</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-41 592	-36 393
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 040	-5 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 632</b>	<b>-41 592</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 359</b>	<b>10 399</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	36	11 109
	Skattefordran	6 770	0
	Klientmedel hos SBC	233 567	0
		<b>240 373</b>	<b>11 109</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	0	13 601
		<b>0</b>	<b>13 601</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	279 696	159 696
	Reservering enligt stadgar	260 000	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	260 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>799 696</b>	<b>279 696</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,120 %	2 683 587	2 745 287	2021-03-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 683 587</b>	<b>2 745 287</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 700	-61 700	
			<b>2 621 887</b>	<b>2 683 587</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 375 087 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 816 000	6 816 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	835	907
	Avgifter och hyror	70 925	49 810
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 000
		<b>71 760</b>	<b>70 717</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade större underhållsarbeten:

Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger

Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö

---

## Styrelsens underskrifter

---

LIDINGÖ den 18/4 2018



Maria Bergsten  
Ledamot



Mattias Bonnelid  
Ledamot

LÄMNAD STYRELSEN MARS  
2018

Stefan Levy  
Ledamot

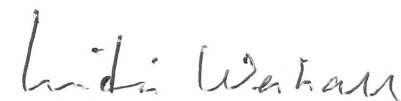


Sonia Lopez Barron  
Ledamot



James Pember  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018



Kristina Westvall  
Extern 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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Öland 2s finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Öland 2 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 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 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. Risken 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 en förening 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 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Öland 2 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2018



Kristina Westvall  
Godkänd revisor