



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Öland 2



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Sandra Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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

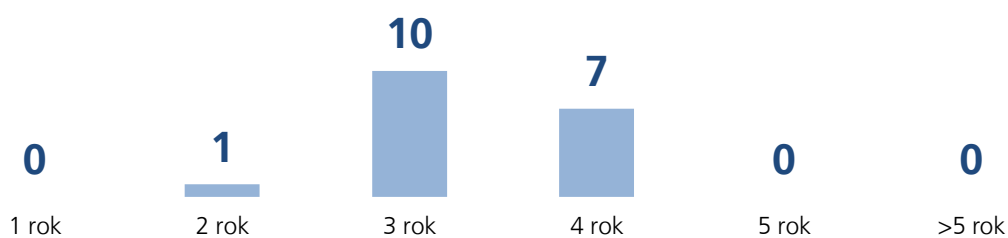
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1,089 m², varav 1,089 m² 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:

Utfört underhåll	År
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
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	2018
Ny entréport	2018
Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus	2018
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder	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 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
Planerat underhåll	År
Byte/renovering av hiss	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service, fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Takskottning	DB Tak
Trappstädning	Ren Standard KB
Service, hiss	Hissen AB
Brandskydd	Täby Brandskyddsteknik AB

Övrig information

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

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

Medlemmarna hjälps åt med gräsklippning och snöskottning enligt rullande schema.

Föreningens ekonomi

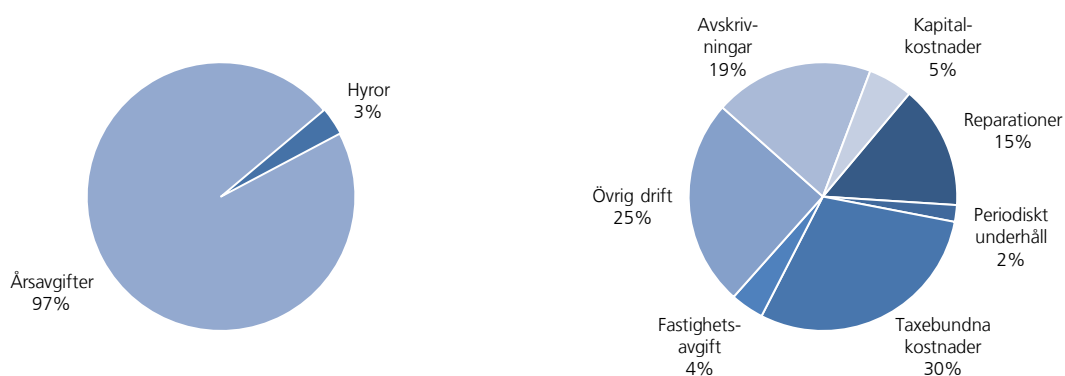
Föreningen följer en undershållplan som sträcker sig över 30 år och som upprättats i samarbete med Sustend AB. Utifrån ett förväntat normalt slitage av fastigheten planeras nödvändiga underhållsåtgärder. För att kostnaderna för det planerade underhållet ska fördelas jämnt över perioden budgeterar styrelsen 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 lånebehov, samt 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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	430,636	310,484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	866,220	879,920
Finansiella intäkter	38	11
Minskning kortfristiga fordringar	574	5,800
Ökning av kortfristiga skulder	35,496	0
	902,328	885,731
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	610,657	618,006
Finansiella kostnader	43,280	44,398
Minskning av långfristiga skulder	50,000	62,500
Minskning av kortfristiga skulder	0	40,674
	703,937	765,578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	629,027	430,636
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198,391	120,153

*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 1 429 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 reparationer och underhållsåtgärder:

Stamspolning

Ommålning av entrétrapp och delar av sockel där färg släppt.

Fuktskada i vägg på Björnvägen 15 åtgärdad. Arbetet pågår med att utreda behov av omdränering på fastighetens framsida och grävning på uteplatser för bättre fall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	761	680	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	4,574	4,620	4,677	2,464
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	26	19
Värmekostnad/m ² totalyta	154	160	158	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	16	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	41	38	29
Soliditet (%)	65	65	65	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	56	59	-2,614	-95
Nettoomsättning (tkr)	866	867	779	777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1,089 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7,352,465	0	0	7,352,465
Upplåtelseavgifter	6,438,916	0	0	6,438,916
Fond för yttre underhåll	467,499	270,000	-72,501	270,000
S:a bundet eget kapital	14,258,880	270,000	-72,501	14,061,381
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4,587,366	-270,000	131,800	-4,449,167
Årets resultat	56,173	56,173	-59,299	59,299
S:a ansamlad förlust	-4,531,194	-213,827	72,501	-4,389,867
S:a eget kapital	9,727,686	56,173	0	9,671,514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	56,173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4,317,366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270,000</u>
summa balanserat resultat	-4,531,193

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>16,250</u>
-4,514,943

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

Resultaträkning

1 JANUARY - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	866,220	867,422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12,498
Summa rörelseintäkter		866,220	879,920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-501,992	-510,072
Övriga externa kostnader	Not 5	-69,240	-69,166
Personalkostnader	Not 6	-39,425	-38,768
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156,148	-158,227
Summa rörelsekostnader		-766,805	-776,234
RÖRELSERESULTAT		99,415	103,686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43,280	-44,398
Summa finansiella poster		-43,242	-44,387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56,173	59,299
ÅRETS RESULTAT		56,173	59,299

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	14,230,927	14,383,956
Inventarier	Not 9	0	3,120
Summa materiella anläggningstillgångar		14,230,927	14,387,076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14,230,927	14,387,076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	426,907	383,494
Summa kortfristiga fordringar		426,907	383,694
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		202,157	47,553
Summa kassa och bank		202,157	47,553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		629,064	431,246
SUMMA TILLGÅNGAR		14,859,991	14,818,322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13,791,381	13,791,381
Fond för yttre underhåll	Not 11	467,499	270,000
Summa bundet eget kapital		14,258,880	14,061,381
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4,587,366	-4,449,167
Årets resultat		56,173	59,299
Summa fritt eget kapital		-4,531,194	-4,389,867
SUMMA EGET KAPITAL		9,727,686	9,671,514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2,450,000	2,580,662
Summa långfristiga skulder		2,450,000	2,580,662
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2,530,662	2,450,000
Leverantörsskulder		75,074	37,108
Skatteskulder		562	0
Övriga skulder		0	5,234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	76,007	73,805
Summa kortfristiga skulder		2,682,305	2,566,147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14,859,991	14,818,322

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.

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	829,234	829,234
Hyror parkering	28,800	29,150
Kabel-TV intäkter	8,178	9,024
Öresutjämnning	8	14
	866,220	867,422

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	12,498
	0	12,498

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6,750	0
	Snöröjning/sandning	5,000	13,125
	Städning entreprenad	18,468	18,468
	Hissbesiktning	5,800	2,723
	Myndighetstillsyn	425	18,350
	Gård	7,108	4,601
	Serviceavtal	8,816	10,077
	Förbrukningsmateriel	625	1,829
	Fordon	0	1,450
		52,992	70,623
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9,151
	Gemensamma utrymmen	0	11,028
	Entré/trapphus	10,500	0
	Lås	2,055	2,477
	VVS	0	2,350
	Värmeanläggning/undercentral	625	17,188
	Ventilation	0	2,469
	Elinstallationer	0	5,356
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2,000	0
	Hiss	1,533	6,185
	Tak	3,875	0
	Fasad	10,500	0
	Vattenskada	89,334	0
		120,422	56,204
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	4,500
	VVS	16,250	0
	Elinstallationer	0	28,953
	Huskropp utvändigt	0	17,250
	Tak	0	21,798
		16,250	72,501
	Taxebundna kostnader		
	El	21,974	25,503
	Värme	167,632	173,849
	Vatten	25,340	17,495
	Sophämtning/renhållning	24,187	22,867
		239,133	239,714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27,739	26,781
	Kabel-TV	12,774	12,503
		40,513	39,284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32,682	31,746
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	501,992	510,072

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	2,250	425
	Revisionsarvode extern revisor	16,250	16,250
	Föreningskostnader	538	494
	Fritids- och trivselkostnader	0	702
	Förvaltningsarvode	43,352	42,682
	Administration	2,620	4,013
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4,230	4,150
		69,240	69,166

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30,000	29,500
	Sociala kostnader	9,425	9,268
		39,425	38,768

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50,175	50,175
	Förbättringar	102,853	102,853
	Inventarier	3,120	5,199
		156,148	158,227

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	12/31/2020	12/31/2019
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16,877,633	16,877,633
	Utgående anskaffningsvärde	16,877,633	16,877,633
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2,493,677	-2,340,648
	Årets avskrivningar enligt plan	-153,028	-153,028
	Utgående avskrivning enligt plan	-2,646,705	-2,493,677
	Planenligt restvärde vid årets slut	14,230,927	14,383,956
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2,331,269	2,331,269
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10,600,000	10,600,000
	Taxeringsvärde mark	11,696,000	11,696,000
		22,296,000	22,296,000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21,600,000	21,600,000
	Lokaler	696,000	696,000
		22,296,000	22,296,000

Not 9	INVENTARIER	12/31/2020	12/31/2019	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	51,991	51,991	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	51,991	51,991	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-48,871	-43,672	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3,120	-5,199	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51,991	-48,871	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3,120	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	12/31/2020	12/31/2019	
	Skattekonto	36	36	
	Skattefordran	0	374	
	Klientmedel hos SBC	426,871	383,084	
		426,907	383,494	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	270,000	866,548	
	Reservering enligt stadgar	270,000	270,000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72,501	-866,548	
	Vid årets slut	467,499	270,000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		12/31/2020	12/31/2020	12/31/2019
	Nordea	0.746 %	2,530,662	2,580,662
	Nordea	0.730 %	2,450,000	2,450,000
	Summa skulder till kreditinstitut		4,980,662	5,030,662
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2,530,662	-2,450,000
			2,450,000	2,580,662

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4,730,662 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6,816,000	6,816,000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	12/31/2020	12/31/2019
	Ränta	825	1,302
	Avgifter och hyror	75,182	72,503
		76,007	73,805

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Behov av omdränering på fastighetens framsida och grävning på uteplatser för bättre fall utreds.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 5 / 5 2021



Sara Maria Bergstén
Ledamot



Cecilia Margareta Fredriksson
Ledamot



Clara Sonia Lopez Barron
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 revisionsred 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 2020 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 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:

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 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 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 14 maj 2021



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 omsättnings-tillgångar (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

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