2021
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 byggentreprenader 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.

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 – skräddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öland 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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

Maria Bergstén	Ledamot
Cecilia Fredriksson	Ledamot
Clara Sonia Lopez Barron	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning
Sandra Nilsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öland 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

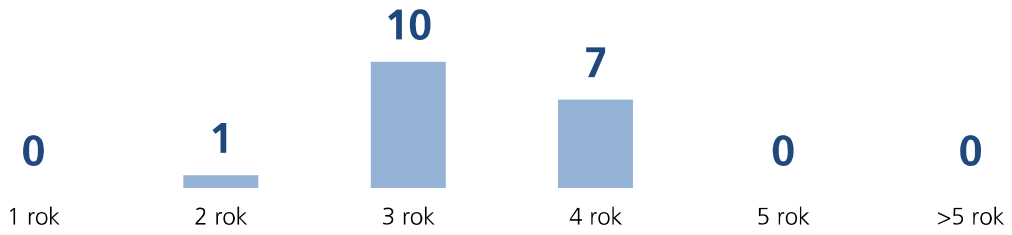
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 boyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Tvättstuga
Cykelrum
Uteplats med trädgårdsmöbler och grill (sommartid)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av dräneringssystem	2021
Stamspolning	2020
Åtgärdande av fuktskada på Björnvägen 15	2020
Reparation av lilla trappan ner mot parkeringen	2019
Inbyggnad av UC, återställande av källarförråd, ny LED-armatur i källare	2019
Plåtarbeten och återställande av takpannor (stormskada)	2019
Energideklaration	2019
Ny entréport	2018
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö	2018
Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus	2018
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder	2018
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger	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
OVK, Björnvägen 13 och 15	2022
Byte/renovering av hiss	2025

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

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 underhållsplan som sträcker sig över 30 år och som upprättats i samarbete med Sustend AB. Utifrån ett förväntat normalt slitage av fastigheten planeras nödvändiga underhållsåtgärder. För att kostnaderna för det planerade underhållet ska fördelas jämnt över perioden budgeterar styrelsen för en genomsnittlig årlig kostnad.

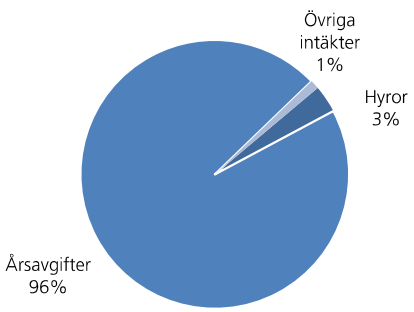
Föreningen följer ingen fast amorteringsplan. Lån som tagits för att finansiera framförallt planerat/eftersatt underhåll amorteras i den takt budgeten tillåter, med målsättningen att bibehålla en låg skuldsättning, att frigöra utrymme för framtida lånebehov, samt att tillräckliga medel ska finnas i kassa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

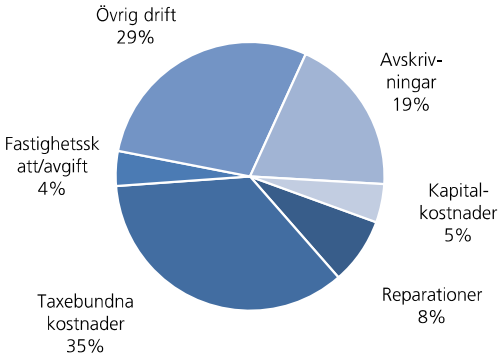
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**629 028**	**430 636**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	867 278	866 220
Finansiella intäkter	120	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	574
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 496
	867 398	**902 328**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	611 033	610 657
Finansiella kostnader	36 488	43 280
Ökning av kortfristiga fordringar	100	0
Minskning av långfristiga skulder	12 500	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 019	0
	711 140	**703 937**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**785 286**	**629 028**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**156 259**	**198 391**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete pågår med att utreda behov av omdränering på fastighetens framsida och grävning på uteplatser för bättre fall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	761	761	761	680
Lån/m² bostadsrättsyta	4 562	4 574	4 620	4 677
Elkostnad/m² totalyta	26	20	23	26
Värmekostnad/m² totalyta	173	154	160	158
Vattenkostnad/m² totalyta	36	23	16	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	34	40	41	38
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	56	59	-2 614
Nettoomsättning (tkr)	867	866	867	779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 089 m² bostäder.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

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	721 249	270 000	-16 250	467 499
S:a bundet eget kapital	**14 512 630**	**270 000**	**-16 250**	**14 258 880**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 784 944	-270 000	72 423	-4 587 366
Årets resultat	66 849	66 849	-56 173	56 173
S:a ansamlad förlust	**-4 718 094**	**-203 151**	**16 250**	**-4 531 194**
S:a eget kapital	**9 794 536**	**66 849**	**0**	**9 727 686**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 514 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
summa balanserat resultat	**-4 718 094**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-4 718 094**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	867 078	866 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	0
Summa rörelseintäkter		**867 278**	**866 220**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-491 341	-501 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 267	-69 240
Personalkostnader	Not 6	-39 425	-39 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 028	-156 148
Summa rörelsekostnader		**-764 061**	**-766 805**
RÖRELSERESULTAT		**103 217**	**99 415**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 488	-43 280
Summa finansiella poster		**-36 368**	**-43 242**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**66 849**	**56 173**
ÅRETS RESULTAT		**66 849**	**56 173**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	14 077 899	14 230 927
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 077 899**	**14 230 927**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 077 899**	**14 230 927**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	585 666	426 907
Summa kortfristiga fordringar		**585 766**	**426 907**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		199 657	202 157
Summa kassa och bank		**199 657**	**202 157**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**785 422**	**629 064**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 863 322**	**14 859 991**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll	Not 11	721 249	467 499
Summa bundet eget kapital		**14 512 630**	**14 258 880**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 784 944	-4 587 366
Årets resultat		66 849	56 173
Summa ansamlad förlust		**-4 718 094**	**-4 531 194**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 794 536**	**9 727 686**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 450 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 450 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 968 162	2 530 662
Leverantörsskulder		14 244	75 074
Skatteskulder		1 102	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	85 278	76 007
Summa kortfristiga skulder		**5 068 786**	**2 682 305**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 863 322**	**14 859 991**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	**2021**	**2020**
Byggnader	200 år	200 år
Elanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Tak	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskrivet	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	829 234	829 234
Hyror parkering	28 800	28 800
Kabel-TV intäkter	9 024	8 178
Öresutjämning	20	8
	867 078	**866 220**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Övriga intäkter	200	0
	200	**0**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	1 954	6 750
Snöröjning/sandning	17 625	5 000
Städning entreprenad	18 930	18 468
Hissbesiktning	2 939	5 800
Myndighetstillsyn	2 433	425
Gård	7 172	7 108
Serviceavtal	15 485	8 816
Förbrukningsmateriel	1 910	625
Brandskydd	1 565	0
	70 013	**52 992**
Reparationer		
Entré/trapphus	0	10 500
Lås	1 680	2 055
VVS	23 050	0
Värmeanläggning/undercentral	1 563	625
Elinstallationer	18 639	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 100	2 000
Hiss	0	1 533
Tak	16 775	3 875
Fasad	0	10 500
Vattenskada	0	89 334
	63 807	**120 422**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	16 250
	0	**16 250**
Taxebundna kostnader		
El	28 038	21 974
Värme	188 687	167 632
Vatten	38 768	25 340
Sophämtning/renhållning	27 602	24 187
	283 095	**239 133**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 209	27 739
Kabel-TV	12 995	12 774
	41 204	**40 513**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**33 222**	**32 682**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**491 341**	**501 992**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Inkassering avgift/hyra	463	2 250
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	0	538
Förvaltningsarvode	44 296	43 352
Administration	2 900	2 620
Konsultarvode	12 088	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 230
	80 267	**69 240**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 425	9 425
	39 425	**39 425**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	50 175	50 175
Förbättringar	102 853	102 853
Inventarier	0	3 120
	153 028	**156 148**

Not 8 BYGGNADER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 877 633	16 877 633
Utgående anskaffningsvärde	**16 877 633**	**16 877 633**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 646 705	-2 493 677
Årets avskrivningar enligt plan	-153 028	-153 028
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 799 733**	**-2 646 705**
Planenligt restvärde vid årets slut	**14 077 899**	**14 230 927**
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**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Not 9 INVENTARIER

	2021-12-31	2020-12-31
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	-51 991	-48 871
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 120
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-51 991**	**-51 991**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	36	36
Klientmedel hos SBC	233 559	426 871
Räntekonto hos SBC	352 071	0
	585 666	**426 907**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	467 499	270 000
Reservering enligt stadgar	270 000	270 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-16 250	-72 501
Vid årets slut	**721 249**	**467 499**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,654 %	2 518 162	2 530 662	2022-03-22
Nordea	0,730 %	2 450 000	2 450 000	2022-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		**4 968 162**	**4 980 662**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 968 162	-2 530 662	
		0	**2 450 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 968 162 kr.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 816 000	6 816 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Värme	21 125	0
Ränta	705	825
Avgifter och hyror	63 448	75 182
	85 278	**76 007**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete pågår med att utreda behov av omdränering på fastighetens framsida och grävning på uteplatser för bättre fall.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Maria Bergstén
Ledamot

Cecilia Fredriksson
Ledamot

Clara Sonia Lopez Barron
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: e01440081d60d33e026be9ac9b580188434e9bd0237e235236904f84d1b887a7f532b86a59c54082a39908a6f91488a61a1e8d97074fed55c3865d84b4d7470c

TORESSON
REVISION

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2021 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 revisionssed 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fca04ef33efa6ab529f7384242261c77ac157a88019aea3ee78638742dbc457bfc26bd7ab8ef5e1fcbbcf29a3f906e07220b92f766f81403c3a8140532625a87

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 / 2022

Carina Toresson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fca04ef33efa6ab529f7384242261c77ac157a88019aea3ee78638742dbc457bfc26bd7ab8ef5e1fcbbcf29a3f906e07220b92f766f81403c3a8140532625a87

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 räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se