



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Öland 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öland 2	1999	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 089 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 089 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Clara Sonia Lopez Barron	Ordförande
Fredrik Söderlund	Styrelseledamot
Stefan Olof Herbert Svärd	Styrelseledamot
Stefan Levy	Styrelseledamot, avgick 2025-10-13

### Valberedning

Lars Pontell

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-26. Röstning om räkningförbud i gemensamma utrymmen, balkong och terrasser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Installation av fjärrvärme/värmeväxlare
- 1996 ● Putsning av fasad
- 2004 ● Elstigar
- 2005 ● Omläggning av tak
- 2006-2007 ● Målning av fönster
- 2008 ● Stambyte
- 2011 ● Dränering
- 2012 ● Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (13&15)
- 2014 ● Målning av trapphus  
Indragning av FiberKoax (ComHem)
- 2016 ● Installation av ny fjärrvärmeanläggning och byte av radiatortermostater i lägenheterna (ej Björnv. 13&15)
- 2017 ● Belysning, installation av ny LED-armatur i trapphus och gemensamma utrymmen  
Inköp och installation av ny tvättstugeutrustning (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
- 2018 ● Installation av dörrstängare, nödbelysning, brandvarnare och nya brandsläckare i trapphus  
Reparation och målning av tak, fasad, fönster och balkonger  
Reparation och underhåll av entrétrappa och yttre gårdsmiljö  
Ny entréport  
OVK, sotning, provtryckning av eldstäder
- 2019 ● Inbyggnad av UC, återställande av källarförråd, ny LED-armatur i källare  
Reparation av lilla trappan ner mot parkeringen  
Energideklaration  
Plåtarbeten och återställande av takpannor (stormskada)

- 2020** ● Stamspolning  
Åtgärdande av fuktskada på Björnvägen 15
- 2021** ● Spolning av dräneringssystem
- 2022** ● OVK, Björnvägen 13 och 15  
Återställande och upprustning av gård, uteplatser och parkering. Ny stenläggning, nytt gårdsgrus, markutjämnning och påfyllnad av grus på parkering, målning av trapp och murar, ny puts och målning av skadad sockel och fasad, belysning gård, förberedelser för installation av laddstolpar  
Dränering på fastighetens fram- och entrésida, ny dragningsledning och installation av nya pumpar för dränering och dagvatten, nytt larmsystem
- 2023** ● Ventilation och golvvärme, Björnvägen 13 och 15
- 2025** ● Renovering av entrétrapp samt fasad sockel vid entréområde och lgh 13-15  
OVK lägenheter, Björnvägen 11  
Underhåll Tak - träskivan under tegelpannor som läckte på vissa ställen har återställts

#### Planerade underhåll

- 2027** ● Uppdatering av Hisskorg, Byte av hiss kommer bara ske när den slutar fungera. Plan för byte ska tas fram under 2026.

#### Avtal med leverantörer

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

#### Övrig verksamhetsinformation

Framtagning av en uppdaterad underhållsplan gjordes för 2025-2050 av Sustend.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Lånet bands 20250319 fram till 20280315 - fast 3,27%

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 195 473	1 140 425	1 035 514	868 620
Resultat efter fin. poster	-251 858	113 890	-5 407	-969 992
Soliditet (%)	60	61	60	61
Yttre fond	1 801 249	1 531 249	1 261 249	991 249
Taxeringsvärde	29 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 064	1 013	922	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	96,8	96,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 113	5 113	5 113	4 815
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 113	5 113	5 113	4 815
Sparande / kvm totalyta, kr	271	236	123	-751
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	31	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	201	199	183	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	13	41	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	246	255	271
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	4,23	3,79	-
Räntekänslighet (%)	4,82	5,05	5,55	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror framför allt på oväntade kostnader samt större avskrivningar. Styrelsen bedömer att inga åtgärder är nödvändiga i dagsläget.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 352 465	-	-	7 352 465
Upplåtelseavgifter	6 438 916	-	-	6 438 916
Fond, yttre underhåll	1 531 249	-	270 000	1 801 249
Balanserat resultat	-6 503 493	113 890	-270 000	-6 659 603
Årets resultat	113 890	-113 890	-251 858	-251 858
<b>Eget kapital</b>	<b>8 933 027</b>	<b>0</b>	<b>-251 858</b>	<b>8 681 169</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 389 603
Årets resultat	-251 858
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 911 461</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	210 603
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 700 858</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 195 473	1 140 426
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 195 473</b>	<b>1 140 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-730 088	-502 750
Övriga externa kostnader	8	-134 424	-95 307
Personalkostnader	9	-57 229	-57 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 288	-143 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 258 029</b>	<b>-798 805</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-62 556</b>	<b>341 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 360	7 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-193 661	-235 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 301</b>	<b>-227 730</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-251 858</b>	<b>113 890</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-251 858</b>	<b>113 890</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	13 302 335	13 638 623
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 302 335</b>	<b>13 638 623</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 302 335</b>	<b>13 638 623</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 768
Övriga fordringar	13	755 865	677 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 595	29 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>793 460</b>	<b>712 528</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		353 322	355 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>353 322</b>	<b>355 822</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 146 781</b>	<b>1 068 350</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 449 116</b>	<b>14 706 973</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 791 381	13 791 381
Fond för yttre underhåll		1 801 249	1 531 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 592 630</b>	<b>15 322 630</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 659 603	-6 503 493
Årets resultat		-251 858	113 890
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 911 461</b>	<b>-6 389 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 681 169</b>	<b>8 933 027</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 568 162	5 568 162
Leverantörsskulder		44 968	51 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154 817	154 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 767 947</b>	<b>5 773 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 449 116</b>	<b>14 706 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-62 556</b>	<b>341 620</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	336 288	143 520
Erhållen ränta	4 360	7 802
Erlagd ränta	-196 752	-235 532
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>81 339</b>	<b>257 410</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 289	-19 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 908	8 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>76 143</b>	<b>247 326</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>76 143</b>	<b>247 326</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>954 308</b>	<b>706 982</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 030 450</b>	<b>954 308</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Öland 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,55 %
Yttertak	3,89 %
Fasader	3,89 %
Balkonger	3,89 %
Fönster	3,89 %
Stamledningar VA	2,59 %
Stamledningar Värme	1,55 %
Styr & övervakning	3,89 %
El	3,89 %
Hissar	15,55 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 149 372	1 094 544
Hysesintäkter p-plats	27 400	29 400
Intäkter kabel-TV	9 024	9 024
Pantsättningsavgift	3 506	860
Överlåtelseavgift	6 122	4 012
Administrativ avgift	49	196
Andrahandsuthyrning	0	2 389
Öres- och kronutjämning	-0	1
<b>Summa</b>	<b>1 195 473</b>	<b>1 140 426</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 454	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 048
Städning enligt avtal	21 468	20 928
Städning utöver avtal	800	0
Hissbesiktning	3 790	3 430
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 125	6 338
Brandskydd	0	11 186
Gårdkostnader	4 453	3 857
Gemensamma utrymmen	850	0
Snöröjning/sandning	3 321	6 875
Serviceavtal	15 027	15 927
Förbrukningsmaterial	630	197
<b>Summa</b>	<b>62 918</b>	<b>79 786</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	10 228	0
Sophantering/återvinning	0	5 825
Dörrar och lås/porttele	7 990	0
VVS	1 806	4 060
Värmeanläggning/undercentral	625	0
Ventilation	0	37 591
Elinstallationer	31 363	0
<b>Summa</b>	<b>52 012</b>	<b>47 476</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	99 259	0
Tak	107 750	0
Fasader	3 594	0
<b>Summa</b>	<b>210 603</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	41 692	37 100
Uppvärmning	218 587	216 535
Vatten	27 507	14 499
Sophämtning/renhållning	37 450	36 181
<b>Summa</b>	<b>325 236</b>	<b>304 315</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 453	31 881
Kabel-TV	15 464	11 541
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
<b>Summa</b>	<b>79 319</b>	<b>71 173</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	0	7 734
Revisionsarvoden extern revisor	19 625	19 625
Fritids och trivselkostnader	346	0
Föreningskostnader	4 075	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 578	48 531
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Administration	3 956	4 804
Konsultkostnader	40 876	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 340	0
<b>Summa</b>	<b>134 424</b>	<b>95 307</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	12 229	12 229
<b>Summa</b>	<b>57 229</b>	<b>57 229</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	193 661	235 532
<b>Summa</b>	<b>193 661</b>	<b>235 532</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 877 633	16 877 633
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 877 633</b>	<b>16 877 633</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 239 009	-3 095 489
Årets avskrivning	-336 288	-143 520
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 575 297</b>	<b>-3 239 009</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 302 335</b>	<b>13 638 623</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 331 269</i>	<i>2 331 269</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	15 600 000
<b>Summa</b>	<b>29 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 991	51 991
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 991</b>	<b>51 991</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-51 991	-51 991
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 991</b>	<b>-51 991</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	77 648	76 699
Skattefordringar	1 088	2 780
Transaktionskonto	153 090	118 859
Borgo räntekonto	524 038	479 627
<b>Summa</b>	<b>755 865</b>	<b>677 965</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 067	6 186
Förutbet försäkr premier	20 596	19 743
Förutbet kabel-TV	3 932	3 866
<b>Summa</b>	<b>37 595</b>	<b>29 795</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-03-15	3,27 %	5 568 162	5 568 162
<b>Summa</b>			<b>5 568 162</b>	<b>5 568 162</b>
Varav kortfristig del			5 568 162	5 568 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 568 162 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	130	0
Uppl kostn el	3 684	3 107
Uppl kostnad Värme	30 048	28 903
Uppl kostn räntor	6 069	9 160
Uppl kostn vatten	7 236	5 913
Uppl kostnad Sophämtning	8 717	8 095
Förutbet hyror/avgifter	98 933	98 933
<b>Summa</b>	<b>154 817</b>	<b>154 111</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 816 000	6 816 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Clara Sonia Lopez Barron  
Ordförande

---

Fredrik Söderlund  
Styrelseledamot

---

Stefan Olof Herbert Svärd  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Camilla Lindstaf  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 08:39

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.04.2026 12:20

**DOCUMENT ID:**

HkB1VTda-l

**ENVELOPE ID:**

H1VKNpuTbi-HkB1VTda-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Öland 2, 769602-8757 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d1121b2e5182372eec548a0d811625b89d056a1bc4bb08bba42abf20f77d2f3b7404e98613971f7685896ca4ce5fef79a2e696ba04fc37448be80b8a98bc4807

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK SÖDERLUND f_soderlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 21:15 26.04.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.197.151
2. Sonia Lopez Barron brfoland2@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:22 27.04.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.201.148
3. STEFAN OLOF HERBERT SVÄRD svard.stefan@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:59 28.04.2026 22:50	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.192.111
4. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:39 29.04.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.158.12

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2025.

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 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 08:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.04.2026 12:20

**DOCUMENT ID:**

HkBJEaOpZI

**ENVELOPE ID:**

HkIEkE6uTWe-HkBJEaOpZI

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF O?land 2 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b948db77eb2f1960702b46fce6d99ee1dd1da2a5b7a4af  
e595407ef175a65def41d712d2d3a64cc9e031f968f4fae  
d3a446eab1a0ab77dcd85e9371be3c042c7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	29.04.2026 08:38	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	29.04.2026 08:38	Low	IP: 37.250.158.12

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed