

Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn

Org.nr: 769633-7463

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn, 769633-7463, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Yvonne Ungerth	2026
Ledamot	Ann-Sofie Dahlberg	2026
Ledamot	Fredrik Åkerlund	2026
Ledamot	Thomas Engström	2025
Ledamot	Matilda Wojnicki	2025
Suppleant	Annelie Eriksson	2025
Suppleant	Katja Mosbach	2026
Suppleant	Lisa Malmodin	2026
Suppleant	Christoffer Svensson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Magnus Haak Cederblads Revisionsbyrå AB
----------------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Corinna Ritcher och Fredrik Rosenqvist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fernissan 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 94 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Fernissagatan 2-6, Kolsyregatan 8-22 och Linoljegatan 7-11.

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt samt 1 gästlägenhet. Föreningen äger ett garage som hyrs ut till helägda dotterbolaget Malmö Fernissan 1 AB som i sin tur hyr ut 72 garageplatser till medlemmarna i Brf Oljeslagarens hus 1 i Limhamn.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
1	52	18	17	2	4

Total tomtarea:	3 730	kvm
Total bostadsarea:	6 303	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 303	kvm
Total lokalarea:	232	kvm
Total garagearea:	2 337	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Xhea AB (tom 241231)	88	2024-12-31
NCC Sverige (tom 250131)	139	2025-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells/VA-SYD
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads industribevakning
Mätning El/Vatten/Värme	E.ON/Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Serviceavtal skadedjur	NOMOR/Anticimex AB
Serviceavtal portar	RSA
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Elnät	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 172 314 kr (250 249 kr 2023) och planerat underhåll för 228 500 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-16 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 934 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 218 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 124 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 956	6 612	5 971	4 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 815	- 2 039	- 2 154	- 2 016
Förändring av underhållsfond, tkr	1 706	1 899	1 832	
Resultat efter fondförändringar, tkr	-3 521	-3 938	-3 986	
Sparande, kr/kvm	228	145	161	
Soliditet, (%)	71	71	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	953	880	757	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	84	80	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	853	775	670	661
Lokalhyra, kr/kvm	667	315	1 269	
Driftkostnad, kr/kvm	268	291	252	285
Energikostnad, kr/kvm	152	179	171	
Ränta, kr/kvm	210	176	124	182
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	218	214	210	264
Skuldsättning, kr/kvm	10 111	10 247	10 388	14 315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 233	14 423	14 621	
Räntekänslighet, (%)	15	16	19	
Snittränta, (%)	2.08	1.72	1.19	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	232 685 000	5 370 219	- 10 285 924	- 2 039 303
Disposition enligt föreningsstämma			-2 039 303	2 039 303
Avsättning till underhållsfond		1 934 000	-1 934 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-228 500	228 500	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 814 555
Vid årets slut	232 685 000	7 075 719	- 14 030 727	- 1 814 555

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 325 227
Årets resultat före fondförändring	- 1 814 555
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 934 000
Anspråktagande av underhållsfond	228 500
Summa över/underskott	- 15 845 282

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 15 845 282
Totalt	- 15 845 282

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 136 650	5 548 791
Övriga rörelseintäkter	3	819 428	1 063 063
Summa rörelseintäkter		6 956 078	6 611 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-172 314	-250 249
Planerat underhåll	5	-228 500	0
Driftskostnader	6	-2 379 310	-2 582 508
Övriga kostnader	7	-341 531	-365 637
Personalkostnader	8	-200 661	-334 608
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 605 655	-3 567 784
Summa rörelsekostnader		-6 927 971	-7 100 786
RÖRELSERESULTAT		28 107	-488 932
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		21 643	12 132
Räntekostnader		-1 864 305	-1 562 503
Summa finansiella poster		-1 842 662	-1 550 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 814 555	-2 039 303
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 814 555	-2 039 303
ÅRETS RESULTAT		-1 814 555	-2 039 303



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	301 285 712	304 320 279
Inventarier, maskiner och installationer	12	11 328 846	11 899 934
Summa materiella anläggningstillgångar		312 614 558	316 220 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 , 14	507 624	507 624
Summa finansiella anläggningstillgångar		507 624	507 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		313 122 182	316 727 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		282 258	272 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	527 456	353 698
Kundfordringar		75 970	14 951
Summa kortfristiga fordringar		885 684	641 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 141 254	1 176 289
Summa kassa och bank		2 141 254	1 176 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 026 938	1 817 290
SUMMA TILLGÅNGAR		316 149 120	318 545 127



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 685 000	232 685 000
Underhållsfond		7 075 719	5 370 219
Summa bundet eget kapital		239 760 719	238 055 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 030 727	-10 285 924
Årets resultat		-1 814 555	-2 039 303
Summa fritt eget kapital		-15 845 282	-12 325 227
SUMMA EGET KAPITAL		223 915 437	225 729 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	29 919 000	89 609 400
Summa långfristiga skulder		29 919 000	89 609 400
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 919 000	89 609 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17	59 789 700	1 301 600
Förskott från kunder		33 000	33 000
Leverantörsskulder		854 242	262 641
Skulder till koncernföretag		63 418	62 173
Skatteskulder		1 281	40 728
Övriga skulder		139 212	154 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 433 830	1 350 756
Summa kortfristiga skulder		62 314 683	3 205 735
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		62 314 683	3 205 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 149 120	318 545 127



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	28 106	-488 932
Avskrivningar	3 605 655	3 567 784
Summa	3 633 761	3 078 852
Erhållen ränta	21 643	12 132
Erlagd ränta	-1 864 304	-1 562 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 791 100	1 528 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-244 683	-319 015
Förändring av rörelseskulder	620 848	292 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 167 265	1 502 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-236 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-236 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	30 687 000
Amortering av låneskulder	-1 202 300	-31 934 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 202 300	-1 247 300
Årets kassaflöde	964 965	18 818
Likvida medel vid årets början	1 176 289	1 157 471
Likvida medel vid årets slut	2 141 254	1 176 289



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	10-25

**Not 2. Årsavgifter och hyror**

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 376 612	4 887 695
Hyror p-platser/garage	618 106	587 932
Hysesintäkter lokaler	141 932	73 164
Totalt årsavgifter och hyror	6 136 650	5 548 791

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 145	8 775
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	49 200	23 400
El	414 537	480 331
Debiterad fastighetsskatt	12 864	12 864
Överlåtelseavgifter	6 925	9 191
Övriga intäkter	91 881	324 243
Kommunikation	214 320	180 480
Övriga ersättningar och intäkter	4 556	23 779
Totalt övriga rörelseintäkter	819 428	1 063 063

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Reparation hiss	34 521	14 711
Övriga installationer	-3 296	16 106
Reparation markytor	29 595	0
Vattenskador	-3 296	24 728
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 843	19 153
VA & sanitet, installationer	3 492	68 091
Värme, installationer	5 000	1 728
Ventilation, installationer	47 876	94 781
El, installationer	0	-335
Reparation garage och p-platser	24 579	11 287
Totalt reparationer	172 314	250 249

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
VA & sanitet, installationer	228 500	0
Totalt planerat underhåll	228 500	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	286 492	272 621
Vatten och avlopp	317 879	297 599
Avfallshantering	65 445	108 637
Teknisk förvaltning	386 668	275 315
Serviceavtal	161 980	141 754
Besiktningsskostnader	5 848	23 498
Systematiskt brandskyddsarbete	13 805	10 014
Snöröjning	44 575	56 539
Bevakningskostnader	1 773	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 221	14 550
Bredband	174 925	169 331
Kabel-TV	33 287	31 807
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 188	1 188
Försäkringar	87 884	90 124
Förbrukningsmaterial	5 024	35 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 940	33 940
Fastighetsel	743 376	1 020 591
Totalt driftskostnader	2 379 310	2 582 508

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	142 699	153 792
Revision	38 689	49 746
Tele och post	5 264	7 972
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	14 951	0
Jurist- och advokatkostnader	0	7 324
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	2 200
Bankkostnader	2 209	2 715
IT-tjänster	18 993	4 692
Övriga externa tjänster	109 418	107 086
Övriga externa kostnader	9 308	31 119
Intäkter av engångskaraktär	0	-1 098
Kostnader av engångskaraktär	0	89
Totalt övriga kostnader	341 531	365 637

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	45 804	78 550
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	4 857	6 058
Styrelsearvode	149 999	250 000
Totalt personalkostnader	200 661	334 608

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Högre arvodeskostnad 2023 beror på redovisningsmässiga principer som ändras sedan föregående år och inte på faktiskt höjt utbetalt styrelsearvode. Styrelsearvode för perioden 2022-2023 samt upplupet arvode för 2023-2024 har båda kostnadsförts under 2023.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	3 034 567	3 034 569
Inventarier, maskiner och installationer	571 088	533 215
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	3 605 655	3 567 784



Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	95 338 000	95 338 000
Summa:	95 338 000	95 338 000

Not 11. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	239 906 979	252 904 134
Mark	75 244 601	75 244 601
Omklassificering byggnad till installationer	0	-12 997 155
Utgående anskaffningsvärden	315 151 580	315 151 580
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 831 301	- 9 118 272
Omklassificeringar	0	1 321 540
Årets avskrivning på byggnader	- 3 034 567	- 3 034 569
Utgående avskrivningar	-13 865 868	-10 831 301
Utgående redovisat värde	301 285 712	304 320 279
<i>Varav</i>		
Byggnader	226 041 111	229 075 678
Mark	75 244 601	75 244 601
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	184 898 000	184 898 000
Taxeringsvärde mark	62 496 000	62 496 000
	247 394 000	247 394 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	244 000 000	244 000 000
Lokaler	3 394 000	3 394 000
	247 394 000	247 394 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	13 754 689	0
Årets anskaffningar	0	236 297
Omklassificering av pågående nyanläggning och förskott	0	521 237
Omklassificering från byggnad till installation	0	12 997 155
Utgående anskaffningsvärden	13 754 689	13 754 689
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 854 755	0
Omklassificeringar	0	- 1 321 540
Årets avskrivningar	- 571 088	- 533 215
Utgående avskrivningar	- 2 425 843	- 1 854 755
Utgående redovisat värde	11 328 846	11 899 934

Not 13. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Malmö Fernissan 1 AB	507 624	507 624
Summa	507 624	507 624

Not 14. Koncernuppgifter

Föreningen är moderföretag, men med stöd av ÄRL 7 kap §3 upprättas inte någon koncernredovisning. Föreningen äger 100% av aktierna i Malmö Fernissan 1 AB, org. nr. 559020-7766, med säte i Malmö kommun.

**Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	184 312	183 789
Förutbetalda kostnader	343 144	169 909
Summa	527 456	353 698

Not 16. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 141 254	1 176 289
Summa	2 141 254	1 176 289

Not 17. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	59 789 700	1 301 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 919 000	89 609 400
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	89 708 700	90 911 000

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-05-23	0,74 %	29 391 300	29 988 500
Swedbank	2025-05-23	1,44 %	30 091 200	30 389 100
Handelsbanken	2027-06-01	3,97 %	30 226 200	30 533 400
Summa skulder till kreditinstitut			89 708 700	90 911 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-59 789 700	-1 301 600
			29 919 000	89 609 400

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	197 130	164 275
Upplupna räntekostnader	231 973	126 196
Förutbetalda intäkter	545 538	475 267
Upplupna revisionsarvoden	37 800	34 860
Upplupna kostnader	421 388	550 157
Summa	1 433 829	1 350 755



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yvonne Ungerth
Ordförande

Ann-Sofie Dahlberg
Ledamot

Fredrik Åkerlund
Ledamot

Thomas Engström
Ledamot

Matilda Wojnicki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 09.05.2025 14:44

DOCUMENT ID:

BJZKau_oelx

ENVELOPE ID:

SyF6ddsxee-BJZKau_oelx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN-SOFIE DAHLBERG	 Signed	09.05.2025 18:53	eID	
	Authenticated	09.05.2025 18:47	Low	
Matilda Kristina Wojnicki	 Signed	09.05.2025 19:14	eID	
	Authenticated	09.05.2025 19:13	Low	
YVONNE UNGERTH	 Signed	11.05.2025 20:28	eID	
	Authenticated	11.05.2025 19:30	Low	
ERIK GÖSTA FREDRIK ÅKERLUND	 Signed	11.05.2025 20:43	eID	
	Authenticated	11.05.2025 20:42	Low	
JAN THOMAS ENGSTRÖM	 Signed	11.05.2025 21:17	eID	
	Authenticated	11.05.2025 20:37	Low	
MAGNUS HAAK	 Signed	12.05.2025 08:36	eID	
	Authenticated	12.05.2025 08:30	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Oljeslagarens hus 1 i Limhamn, org.nr. 769633-7463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



**Revisionsberättelse 2024 Oljeslagaren Att
signera.pdf**

(2808903 byte)
SHA-512: 965655626d0f2ee00b48100211df4a25d8856
5d17609ae07b9297d65da2d0f2086c5fee16a4b4ccc3c
74c7e904a3f7e33e4da5518bc8b938b574a81fa34023f

Underskrifter

2025-05-12 08:35:57 (CET)



Magnus Haak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b075181d35bd4c07f65262d8604daffb66cb6d14e9c50b6bc60e03ccb31ff37945469a128a31edc019805cd1373644e81764420e976e44d770749a08aa6dc
ab2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

