



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Oljekrukan i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Oljekrukan i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 716402-5848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

| Fastighet    | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Oljekrukan 5 | 1983-01-01   | 1901, 1982 och 1983  |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 33                       |
| 110                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9534                     |
| 85                       | garageplatser                         | 0                        |
| 75                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 272 objekt</b> |                                       | <b>9567</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 63 st 3 rok, 30 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Conny Bruhn               | Ordförande | 2019-05-28 |            |
| Ingemar Jakobsson         | Ledamot    | 1900-01-01 |            |
| Stefan Larsson            | Ledamot    | 2022-06-18 |            |
| Håkan Eriksson            | Ledamot    | 2019-05-28 | 2023-07-06 |
| Ing-Marie Bovin-Palmqvist | Ledamot    | 2018-05-25 |            |
| Mats Malmén               | Ledamot    | 2018-05-25 |            |
| Maria Svensson            | Ledamot    | 1900-01-01 |            |
| Micael Thunberg           | Ledamot    | 2023-07-06 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Larsson, Maria Svensson och Conny Bruhn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Jakobsson, Ing-Marie Bovin-Palmqvist, Conny Bruhn och Maria Svensson.

Revisorer har varit: Karin Kambler med Margitha Leideborg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tom Gustafsson (sammankallande), Therese Lättström samt Micael Thunberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar Extra stämma hölls 2023-10-12.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**2022**

Tennisplan borttagen, ersatts med gräs.

Radonsanering

Byte av låscylindrar på garage och cykelbodlar.

Inköp av 2 st torkskåp

Samtliga vent galler till lägenheter utbytta.

Grannsamverkan införd.

Växtlighet i området har uppgraderats, toppning av björkar

och putsning av alla buskar.  
nya ventilationstrummor för fläktar i källarförråd.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

**2012 byte av yttertak**

**2015 byte av köksfläktar**

byte av låscylindrar

uppsättning 2 st bommar

byte av 21 st garageportar

renovering av 2 st tvättstugor

byte av lysarmaturer vid garagen

byte av armaturer på lyktstolpar

spolning av köksavlopp

**2016 byte av termostater, stamventiler och termolstatventiler**

**2017 renovering gula huset efter vattenskada.**

nedgrävning av 2 st moloker för hushållsavfall.

montering av 2 st grindar.

byte av 11 st garageportar

**2018 byte av 20 st garageportar**

målning bodar

nytt staket på Skogsvägen

upprättande av energidekl

**2019 byte av 15 st garageportar**

byte panel 2 st balkongförråd

byte del av panel radhusens vänstra sida

**2020 byte av utrustn i lekpark**

förrådsbyggnad i garagelänga HSB

**2021 installation av postboxar**

ny lekutrustning

årlig service ventilation

armaturbyten 3 st lyktstolpar innergård

byte av staket/stängsel Skogsvägen

reparation av balkongräcken/skärm balkonglådor

nybyggn förråd garagelänga Kungsvägen

## Föreningens Resultat

Föreningens resultat uppgick till -880 581, vilket till största del förklaras av de ökade räntekostnaderna. Föreningen har under de senaste åren gjort större underhållsåtgärder som också påverkar kassaflödet negativt.

Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**



2023 byte av tak 4 st huskroppar Kungsvägen  
ren 3 st förråd, panel fönster o dörrar  
montering av elladdstolpar  
ny plats för trädgårdsavfall  
helrenovering samlingslokal  
byte av källardörrar  
rengöring av tak med tjärpapp

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 166   | 181   | 197   | 187   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 529 | 3 546 | 3 593 | 3 640 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 541 | 3 588 | 3 636 | 3 702 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 133   | 129   | 125   | 119   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 630   | 601   | 601   | 580   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89    | 94    | 95    | 95    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 704   | 637   | 627   | 607   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 249 | 6 044 | 6 024 | 5 836 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -881  | -169  | 213   | -129  |
| Soliditet, %                           | 13    | 15    | 15    | 14    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 906 000                  | 0  | 0                         | 1 906 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 855 469                    | 0  | -855 469                  | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 761 469</b>           | <b>0</b>   | <b>-855 469</b>           | <b>1 906 000</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 589 150                  | -168 823   | 855 469                   | 4 275 796                  |
| Årets resultat, kr                    | -168 823                   | 168 823  | -880 581                  | -880 581                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 420 327</b>           | <b>0</b>   | <b>-25 112</b>            | <b>3 395 215</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 181 796</b>           | <b>0</b>   | <b>-880 581</b>           | <b>5 301 215</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 144 469 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 420 327        |
| Årets resultat, kr                                  | -880 581         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -289 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 144 469        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 395 215</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 395 215</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31    | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 6 249 371                   | 6 044 159                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 483 049                     | 102 002                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>6 732 420</strong>  | <strong>6 146 161</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader  | Not 4 | -3 857 451                  | -3 509 854                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -1 443 089                  | -738 330                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -409 915                    | -316 760                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -217 118                    | -207 267                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 028 308                  | -1 172 278                  |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | -181 616                    | -1 179                      |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-7 137 498</strong> | <strong>-5 945 667</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>-405 077</strong>   | <strong>200 494</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 42 786                      | 44 292                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -518 290                    | -413 609                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-475 504</strong>   | <strong>-369 317</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-880 581</strong>   | <strong>-168 823</strong>   |



# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 39 009 174               | 37 172 064               |
| Inventarier och installationer                 | Not 11 | 331 392                  | 193 220                  |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>39 340 566</u>        | <u>37 365 284</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>39 341 066</u></b> | <b><u>37 365 784</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 983                      | -73                      |
| Kundfordringar                                 |        | 5 682                    | 0                        |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 823 852                  | 1 379 813                |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 118 714                  | 9 018                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 256 570                  | 252 727                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>1 205 801</u>         | <u>1 641 485</u>         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 500 000                  | 3 500 000                |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>500 000</u>           | <u>3 500 000</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>1 705 801</u></b>  | <b><u>5 141 485</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>41 046 867</u></b> | <b><u>42 507 269</u></b> |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 906 000                | 1 906 000                |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                        | 855 469                  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>1 906 000</u>         | <u>2 761 469</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 4 275 796                | 3 589 150                |
| Årets resultat                               |        | -880 581                 | -168 823                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>3 395 215</u>         | <u>3 420 327</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b><u>5 301 215</u></b>  | <b><u>6 181 796</u></b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | <u>12 094 700</u>        | <u>20 875 078</u>        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <u>12 094 700</u>        | <u>20 875 078</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 21 663 818               | 13 336 480               |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 862 011                  | 799 682                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 404 002                  | 706 320                  |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 15 558                   | 7 788                    |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 3 096                    | 2 855                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | <u>702 467</u>           | <u>597 270</u>           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <u>23 650 952</u>        | <u>15 450 395</u>        |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b><u>35 745 652</u></b> | <b><u>36 325 473</u></b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b><u>41 046 867</u></b> | <b><u>42 507 269</u></b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -405 077                 | 200 494                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 028 308                | 1 172 278                |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>623 231</u>           | <u>1 372 772</u>         |
| Erhållen ränta  | 42 786                   | 44 292                   |
| Erlagd ränta  | -518 290                 | -413 609                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>147 727</u>           | <u>1 003 455</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -120 277                 | -33 261                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -126 781                 | 241 718                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u><b>-99 331</b></u>    | <u><b>1 211 912</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -2 817 039               | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | -186 550                 | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-3 003 589</b></u> | <u><b>0</b></u>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -453 040                 | -453 040                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-453 040</b></u>   | <u><b>-453 040</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-3 555 960</b>        | <b>758 872</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 4 879 813                | 4 120 941                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 1 323 852                | 4 879 813                |
|   | <u><b>-3 555 960</b></u> | <u><b>758 872</b></u>    |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|  |             |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 00 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år       |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 904 273,00 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 6 009 420                | 5 778 216                |
| Hysesintäkt lokaler                           | 5 220                    | 5 220                    |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 322 350                  | 328 590                  |
| Hysesrabatter                                 | -1 560                   | 0                        |
| Konsumtionsavgift el                          | 2 854                    | 240                      |
| Avsatt till inre fond                         | -126 194                 | -126 194                 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 2 500                    | 0                        |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 16 941                   | 17 129                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 17 840                   | 40 958                   |
|   | <b>6 249 371</b>         | <b>6 044 159</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                          |                          |
| Försäkringsersättning                         | 432 335                  | 81 132                   |
| Elstöd  | 31 396                   | 0                        |
| Kundbonus                                     | 19 318                   | 20 870                   |
|   | <b>483 049</b>           | <b>102 002</b>           |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -864 578                 | -591 249                 |
| El  | -177 278                 | -199 200                 |
| Uppvärmning                                   | -782 900                 | -748 070                 |
| Vatten  | -313 118                 | -298 304                 |
| Renhållning                                   | -186 440                 | -150 093                 |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -427 690                 | -422 798                 |
| Serviceavtal                                  | -844                     | 0                        |
| Förvaltningskostnader                         | -672 370                 | -656 034                 |
| Försäkringar                                  | -188 642                 | -175 176                 |
| Fastighetsskatt                               | -198 499                 | -190 729                 |
| Övriga driftskostnader                        | -45 092                  | -78 201                  |
|   | <b>-3 857 451</b>        | <b>-3 509 854</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll övrigt                              | -1 443 089               | -738 330                 |
|   | <b>-1 443 089</b>        | <b>-738 330</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -12 750                  | -11 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -235 479                 | -200 906                 |
| Kostnader överlåtelse och pant                | -19 017                  | -19 948                  |
| Föreningsverksamhet                           | -3 947                   | -1 135                   |
| Kontorsutrustning och -material               | -33 225                  | -11 777                  |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 748                   | -5 748                   |
| Förbrukningsinventarier                       | -37 523                  | -5 342                   |
| Medlemsavgifter HSB                           | -44 400                  | -44 400                  |
| Stämma och styrelse                           | -17 827                  | -15 755                  |
|   | <b>-409 915</b>          | <b>-316 760</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>    |                          |                          |
| Medelantal anställda                          |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                         | -71 200                  | -65 000                  |
| Vicevärdsarvode                               | -91 800                  | -85 200                  |
| Övriga arvoden                                | -17 900                  | -26 000                  |
| Övriga personalkostnader                      | -685                     | -241                     |
| Revisionsarvode                               | -5 000                   | -3 500                   |
| Sociala avgifter                              | -28 933                  | -26 527                  |
| Utbildning                                    | -1 600                   | -800                     |
|   | <b>-217 118</b>          | <b>-207 267</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                          |                          |
| Byggnader                                     | -966 298                 | -1 142 555               |
| Markanläggningar                              | -13 632                  | -13 632                  |
| Installationer och inventarier                | -48 378                  | -16 091                  |
|   | <b>-1 028 308</b>        | <b>-1 172 278</b>        |
| <b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                          |                          |
| Restvärdeavskrivning fastighet                | -181 616                 | -1 179                   |
|   | <b>-181 616</b>          | <b>-1 179</b>            |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2103

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 50 703 743        | 50 703 743        |
| Årets investering byggnader                     | 2 997 506         | 0                 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad          | -248 011          |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 2 282 000         | 2 282 000         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 272 636           | 272 636           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>56 007 874</b> | <b>53 258 379</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -16 004 523        | -14 861 968        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -966 298           | -1 142 555         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -81 792            | -68 160            |
| Utrangering Byggnad                                    | 67 545             |                    |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -13 632            | -13 632            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-16 998 700</b> | <b>-16 086 315</b> |

**Utgående redovisat värde**

39 009 174

37 172 064

Redovisade värden byggnader

36 730 428

34 699 220

Redovisade värden mark

2 282 000

2 282 000

Redovisade värden markanläggningar

244 757

190 844

**Fastighetsbeteckning:** Oljekrukan 5

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1983           | 82 000 000        | 22 800 000        | 104 800 000        | 104 800 000        |
| Lokaler               | 1983           | 897 000           | 1 315 000         | 2 212 000          | 2 212 000          |
|                       |                | <b>82 897 000</b> | <b>24 115 000</b> | <b>107 012 000</b> | <b>107 012 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 41 786 000        | 41 786 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>41 786 000</b> | <b>41 786 000</b> |

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 226 706 | 226 706 |
| Årets investeringar         | 186 550 | 0       |
| Utgående anskaffningsvärden | 413 256 | 226 706 |

Ingående avskrivningar

-33 486

-17 395

Årets avskrivningar

-48 378

-16 091

Utgående avskrivningar

-81 864

-33 486

**Utgående redovisat värde**

331 392

193 220

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500



2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |  |                |              |
|--------------------------------|--|----------------|--------------|
| Skattekonto                    |  | 40 084         | 9 018        |
| Övriga kortfristiga fordringar |  | 78 630         | 0            |
|                                |  | <b>118 714</b> | <b>9 018</b> |

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |  |                |                |
|---|--|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                              |  | 1 625          | 17 375         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 254 945        | 235 352        |
|   |  | <b>256 570</b> | <b>252 727</b> |

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                  | Räntesats | Konv.datum |                |                  |
|------------------|-----------|------------|----------------|------------------|
| Kapitalplacering | 3,90%     | 2024-03-01 | 500 000        | 3 500 000        |
|                  |           |            | <b>500 000</b> | <b>3 500 000</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 0,94%     | 2025-04-30 | 12 232 924        | 138 224              |
| Stadshypotek | 4,30%     | 2024-04-30 | 2 550 000         | 100 000              |
| Stadshypotek | 1,82%     | 2023-10-30 | 10 333 440        | 114 816              |
| Stadshypotek | 0,78%     | 2024-10-30 | 8 642 154         | 100 000              |
|              |           |            | <b>33 758 518</b> | <b>453 040</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 094 700**

Nästa års amortering av långfristig skuld 138 224  
 Lån som ska konverteras inom ett år 21 525 594  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **21 663 818**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,42%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 812 160  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 493 318  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 799 682        | 734 486        |
| Avsättning     | 126 194        | 126 194        |
| Uttag          | -63 864        | -60 998        |
|                | <b>862 011</b> | <b>799 682</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 15 558        | 7 788        |
|                             | <b>15 558</b> | <b>7 788</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 2 310        | 2 130        |
| Arbetsgivaravgifter   | 786          | 725          |
|                       | <b>3 096</b> | <b>2 855</b> |

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 133 018        | 62 473         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 558 451        | 523 799        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 998         | 10 998         |
|   | <b>702 467</b> | <b>597 270</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Conny Bruhn

.....  
Ingemar Jakobsson

.....  
Ing-Marie Bovin-Palmqvist

.....  
Maria Svensson

.....  
Mats Malmén

.....  
Micael Thunberg

.....  
Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Karin Kambler

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oljekrukan i Mjölby, org.nr. 716402-5848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oljekrukan i Mjölby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oljekrukan i Mjölby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Mjölby

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Kambler  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Oljekrukan i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CONNY BRUHN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:01:16



**MARIA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:37:32



**ING-MARIE BOVIN-PALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:56:32



**INGEMAR JAKOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:07:16



**MATS MALMÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:01:54



**STEFAN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:59:37



**MICAEL THUNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:37:05



**KARIN KAMBLER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:23:30



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:37:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Oljekrukan i Mjölby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN KAMBLER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:20:32



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:38:33



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.