

# Brf Oljeslagarens Hus 1 i Limhamn

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



Årsredovisning för  
**Brf Oljeslagarens hus 1 i Limhamn**  
769633-7463  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oljeslagarens hus 1 i Limhamn, 769633-7463, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Yvonne Rosengren	Ordförande	2024
Fredrik Åkerlund	Ledamot	2024
Thomas Engström	Ledamot	2024
Matilda Wojnicki	Ledamot	2025
Christoffer Svensson	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Dahlberg	Suppleant	2025
Patrik Fält	Suppleant	2024
Robert Nord	Suppleant	2025
Annelie Eriksson	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------	----------------------

#### Valberedning

Fredrik Rosenqvist	Sammanställande	2024
Corinna Richter		2024

### 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. Fastigheternas adresser är Fernissagatan 2-6, Kolsyregatan 8-22 och Linoljegatan 7-11.

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt, 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	6 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

### Lokalförteckning

Xhea AB	88 kvm	2025-01-31
Vakant lokal	139 kvm	

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa (Länsförsäkringar fr.o.m. 2024-01-01), i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV & bredband
Ragn-Sells	Avfallshantering
Fortum	Elavtal avseende volym
E.on.	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
E.on/Elvaco	Mätning EI
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
RSA	Serviceavtal portar
NOMOR	Serviceavtal skadedjur
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 250 249 kr. Under 2023 har föreningen ej genomfört något planerat underhåll. Reparationskostnader, respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 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 1 899 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 214 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).  
Beviljade 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 123 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 123 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 grundårsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.

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



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	6 612	5 971	4 964	2 828
Resultat efter finansiella poster	-2 039	-2 154	-2 016	-740
Förändring av underhållsfond	1 899	1 832	-	-
Resultat efter fondförändringar	-3 938	-3 986	-	-
Sparande, kr / kvm	145	161	-	-
Soliditet (%)	71	71	71	20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	880	757	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	84	80	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	775	670	661	376
Lokalhyra, kr / kvm	315	1 269	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	291	252	285	87
Energikostnad, kr / kvm	179	171	-	-
Ränta, kr / kvm	176	124	182	114
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	214	210	264	-
Lån, kr / kvm	10 247	10 388	14 315	14 498
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 423	14 621	-	-
Räntekänslighet (%)	16	19	-	-
Snittränta (%)	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 lån 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.

**Upplösning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>232 685 000</b>	<b>3 471 219</b>	<b>-6 233 188</b>	<b>-2 153 736</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 153 736	2 153 736
Avsättning till underhållsfond		1 899 000	-1 899 000	
Årets resultat				-2 039 303
<b>Vid årets slut</b>	<b>232 685 000</b>	<b>5 370 219</b>	<b>-10 285 924</b>	<b>-2 039 303</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 386 924
Årets resultat före fondförändring	-2 039 303
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 899 000
Summa underskott	-12 325 227

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-12 325 227</b>
-----------------------------------	--------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 548 791	5 069 871
Övriga rörelseintäkter	3	1 063 063	900 897
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 611 854</b>	<b>5 970 768</b>
		<b>6 611 854</b>	<b>5 970 768</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-250 249	-151 805
Planerat underhåll	5	-	-30 365
Driftskostnader	6	-2 582 508	-2 234 680
Övriga kostnader	7	-365 637	-895 139
Personalkostnader	8	-334 608	-164 275
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 567 784	-3 556 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 100 786</b>	<b>-7 032 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-488 932</b>	<b>-1 061 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12 132	8 687
Räntekostnader		-1 562 503	-1 100 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 550 371</b>	<b>-1 092 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 039 303</b>	<b>-2 153 736</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 039 303</b>	<b>-2 153 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 039 303</b>	<b>-2 153 736</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	304 320 279	319 030 463
Inventarier, maskiner och installationer	11	11 899 934	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	-	521 237
		<u>316 220 213</u>	<u>319 551 700</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	507 624	507 624
		<u>507 624</u>	<u>507 624</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>316 727 837</u>	<u>320 059 324</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 951	19 796
Övriga fordringar		272 352	885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	353 698	301 304
		<u>641 001</u>	<u>321 985</u>
<b>Kassa och bank</b>	15	1 176 289	1 157 471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 817 290</u>	<u>1 479 456</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>318 545 127</u>	<u>321 538 780</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		232 685 000	232 685 000
Underhållsfond		5 370 219	3 471 219
		<u>238 055 219</u>	<u>236 156 219</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 285 924	-6 233 188
Årets resultat		-2 039 303	-2 153 736
		<u>-12 325 227</u>	<u>-8 386 924</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>225 729 992</u>	<u>227 769 295</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16,17	89 609 400	60 626 200
		<u>89 609 400</u>	<u>60 626 200</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	1 301 600	31 532 100
Leverantörsskulder		262 641	422 227
Depositioner		33 000	33 000
Skulder till koncernföretag		62 173	-
Skatteskulder		40 728	64 370
Övriga skulder		154 838	101 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 350 755	990 177
		<u>3 205 735</u>	<u>33 143 285</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>318 545 127</u>	<u>321 538 780</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-488 932	-1 061 634
Avskrivningar	3 567 784	3 556 138
	<b>3 078 852</b>	<b>2 494 504</b>
Erhållen ränta	12 132	8 687
Erlagd ränta	-1 562 503	-1 100 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 528 481</b>	<b>1 402 402</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-319 015	266 732
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	292 949	-528 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 502 415</b>	<b>1 141 084</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-236 297	-945 037
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-236 297</b>	<b>-945 037</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	30 687 000	-
Amortering av låneskulder	-31 934 300	-1 391 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 247 300</b>	<b>-1 391 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>18 818</b>	<b>-1 195 553</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 157 471</b>	<b>2 353 024</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 176 289</b>	<b>1 157 471</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

20-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10-25 år



**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 887 695	4 222 180
Hyror lokaler*	73 164	294 359
Hyror p-platser/garage	587 932	553 332
<b>Summa</b>	<b>5 548 791</b>	<b>5 069 871</b>

\* Föreningen har beviljat hyresstöd avseende 50% av lokalhyran till Xhea AB under räkenskapsåret.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	180 480	180 480
EI	480 331	369 366
Debiterad fastighetsskatt	12 864	11 005
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	23 400	41 000
Överlåtelseavgifter	9 191	26 432
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 775	-
Övriga intäkter	348 022	272 614
<b>Summa</b>	<b>1 063 063</b>	<b>900 897</b>

I posten övriga intäkter under 2023 ingår det 240 404 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	988
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 153	8 324
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	148
VA & sanitet, installationer	68 091	4 093
Värme, installationer	1 728	2 656
Ventilation, installationer	94 781	19 306
EI, installationer	-335	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	17 675
Hiss	14 711	36 604
Övriga installationer	16 106	6 449
P-platser/garage	11 287	4 960
Vattenskador	24 727	50 602
<b>Summa</b>	<b>250 249</b>	<b>151 805</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	14 142
P-platser/garage	-	16 223
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>30 365</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	33 940	33 940
Teknisk förvaltning	275 315	49 813
Besiktningkostnader	23 498	82 415
Snöröjning	56 539	31 713
Serviceavtal	141 754	152 222
Förbrukningsmaterial	35 000	28 621
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 550	-
El	1 020 591	996 102
Uppvärmning	272 621	264 976
Vatten och avlopp	297 599	255 657
Avfallshantering	108 637	101 311
Försäkringar	90 124	51 808
Systematiskt brandskyddsarbete	10 014	518
Kabel-TV	31 807	-
Bredband	169 331	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 188	-
Kommunikationskostnader	-	185 584
<b>Summa</b>	<b>2 582 508</b>	<b>2 234 680</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 200	-
Representation	-	12 720
Tele och post	7 972	1 418
Förvaltningskostnader	153 792	566 717
Revision	49 746	28 500
Jurist- och advokatkostnader	7 324	-
Bankkostnader	2 715	4 449
IT-tjänster	4 692	504
Övriga externa tjänster	107 086	280 831
Övriga externa kostnader	31 119	-
Intäkter av engångskaraktär	-1 098	-
Kostnader av engångskaraktär	89	-
<b>Summa</b>	<b>365 637</b>	<b>895 139</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	250 000	125 000
Utbildning	6 058	-
<b>Summa</b>	<b>256 058</b>	<b>125 000</b>
Sociala avgifter	78 550	39 275
<b>Summa</b>	<b>334 608</b>	<b>164 275</b>

\* Högre arvodeskostnad 2023 beror på redovisningsmässiga principer som ändrats 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**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 034 569	3 556 138
Inventarier, maskiner och installationer	533 215	-
<b>Summa</b>	<b>3 567 784</b>	<b>3 556 138</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	252 904 134	252 480 334
-Mark	75 244 601	75 244 601
	<u>328 148 735</u>	<u>327 724 935</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	423 800
Omklassificering byggnad till installationer	-12 997 155	-
	<u>-12 997 155</u>	<u>423 800</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>315 151 580</b>	<b>328 148 735</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 118 272	-5 562 134
	<u>-9 118 272</u>	<u>-5 562 134</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 034 569	-3 556 138
-Omklassificerade avskrivningar	1 321 540	-
	<u>-1 713 029</u>	<u>-3 556 138</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 831 301</b>	<b>-9 118 272</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>304 320 279</b>	<b>319 030 463</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	229 075 678	243 785 862
Mark	75 244 601	75 244 601
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	244 000 000	244 000 000
Lokaler	3 394 000	3 394 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>247 394 000</b>	<b>247 394 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	184 898 000	184 898 000



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	236 297	
-Omklassificering av pågående nyanläggning och förskott	521 237	
-Omklassificering från byggnad till installationer	12 997 155	
	13 754 689	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>13 754 689</b>	-
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-533 215	-
-Omklassificerade avskrivningar	-1 321 540	-
	-1 854 755	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 854 755</b>	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 899 934</b>	-

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	521 237	-
Årets anskaffningar	236 297	521 237
Under året färdigställda projekt	-757 534	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>521 237</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Malmö Fernissan 1 AB	507 624	507 624
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>	<b>507 624</b>	<b>507 624</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	183 789	131 511
Förutbetalda kostnader	169 909	169 794
<b>Summa</b>	<b>353 698</b>	<b>301 305</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 176 289	380 398
Transaktionskonto Swedbank	-	773 055
Transaktionskonto Swedbank	-	4 018
<b>Summa</b>	<b>1 176 289</b>	<b>1 157 471</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 16 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 301 600	31 532 100
Förfaller 2-5 år från balansdagen	89 609 400	60 626 200
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>90 911 000</b>	<b>92 158 300</b>

**Not 17 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	90 911 000	92 158 300
<b>Summa</b>	<b>90 911 000</b>	<b>92 158 300</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,35 %	Löst	30 786 300	-	-30 786 300	-
Swedbank	0,74 %	2025-05-23	30 585 700	-	-597 200	29 988 500
Swedbank	1,44 %	2025-05-23	30 786 300	-	-397 200	30 389 100
Handelsbanken	3,97 %	2027-06-01	-	30 687 000	-153 600	30 533 400
<b>Summa</b>			<b>92 158 300</b>	<b>30 687 000</b>	<b>-31 934 300</b>	<b>90 911 000</b>

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

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	164 275	-
Upplupna räntekostnader	126 196	27 907
Förutbetalda intäkter	475 267	381 591
Upplupna revisionsarvoden	34 860	21 000
Upplupna driftskostnader	550 157	559 679
<b>Summa</b>	<b>1 350 755</b>	<b>990 177</b>

**Not 19 Koncernuppgifter**

Föreningen är moderföretag, men med stöd av ÅRL 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 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	95 338 000	95 338 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 338 000</b>	<b>95 338 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yvonne Rosengren  
Styrelseordförande

Fredrik Åkerlund

Thomas Engström

Matilda Wojnicki

Christoffer Svensson

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

Magnus Haak  
Auktoriserad Revisor FAR



## 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 räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

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 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 uppger, 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. 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 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 räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### *Revisorers 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 revisions sed 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 den 2024  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **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 föreningsstämman 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 ianspråkta 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@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

