



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Oljekrukan i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Oljekrukan i Mjölby med säte i Linköping org.nr. 716402-5848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oljekrukan 5	1983-01-01	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 615
1	lokaler (hyresrätt)	33
85	garageplatser	0
75	p-platser	0
Totalt 272 objekt		9 648

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	2015-05-12	
Stefan Larsson	Ledamot	2022-06-18	2024-06-11
Ing-Marie Bovin-Palmqvist	Ledamot	2018-05-25	
Mats Malmén	Ledamot	2018-05-25	
Maria Svensson	Ledamot	2016-05-10	
Daniel Karsk	Ledamot	2024-06-11	
Micael Thunberg	Ledamot	2023-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Jakobsson och Micael Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 12st 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 (sammanställande) och Therese Lättström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 38st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17

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 utrustning i lekpark.
Förrådsbyggnad i garagelänga HSB.
- 2021 Installation av postboxar.
Ny lekutrustning.
Ärlig service ventilation.
Armaturbyten 3 st lyktstolpar innergård.
Byte av staket/stängsel Skogsvägen.
Reparation av balkongräcken/skärm balkonglådor.
Nybyggnation av förråd garagelänga Kungsvägen.
- 2022 Tennisplan borttagen, ersatts med gräs.
Radonsanering.
Byte av låscylindrar på garage och cykelbodas.
Inköp av 2 st torkskåp.
Samtliga vent galler till lägenheter utbyta.
Grannsamverkan införd.
Växtlighet i området har uppgraderats, toppning av björkar och putsning av alla buskar.
Nya ventilationstrummor för fläktar i källarförråd.
- 2023 Byte av tak 4 st huskroppar Kungsvägen.
Ren 3 st förråd, panel fönster o dörrar.
Montering av el-laddstolpar.
Ny plats för trädgårdsavfall.
Helrenovering av samlingslokal.
Byte av källardörrar.
Rengöring av tak med tjärpapp.
- 2024 2 st förråd balkonger renoverade med ny panel.
Arbete med skydd för skyddsdörrar färdigställt.

Byte av brädor blomlådor.
Åtgärder av sprickor i betong plattor loftgångar.
Målning röda stugan fönsterpanel och fönster.
Målning o kittning av källarfönster gula stugan.
Byte av gungställning.
Anordning av grillplats med möbler och grill.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	166	181	197	187
Skuldsättning, kr/kvm	3 452	3 529	3 546	3 593	3 640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 464	3 541	3 588	3 636	3 702
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	142	133	129	125	119
Årsavgifter, kr/kvm	688	630	601	601	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	709	704	637	627	607
Nettoomsättning, tkr	6 840	6 249	6 044	6 024	5 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	-217	-881	-169	213	-129
Soliditet, %	13	13	15	15	14

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

Nyckeltalen skiljer sig från föregående år med anledning av att man räknat på annan lokalyta.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 863 060 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +10% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 906 000	0	0	1 906 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 275 796	-880 582	0	3 395 215
Årets resultat, kr	-880 582	880 582	-217 492	-217 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 395 214	0	-217 492	3 177 723
S:a eget kapital, kr	5 301 214	0	-217 492	5 083 723

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 427 000 kr samt ianspråktagande skett med 427 000 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	3 395 215
Årets resultat, kr	-217 492
Reservation till underhållsfond, kr	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	427 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 177 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 177 723

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 840 501	6 231 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 214	500 893
Summa Rörelseintäkter		6 968 715	6 732 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 813 722	-5 522 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 162	-187 752
Personalkostnader	Not 6	-270 085	-217 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 053 966	-1 208 774
Övriga rörelsekostnader		0	-1 150
Summa Rörelsekostnader		-6 379 935	-7 137 498
Rörelseresultat		588 781	-405 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 157	42 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-826 430	-518 290
Summa Finansiella poster		-806 273	-475 504
Resultat efter finansiella poster		-217 492	-880 581
Resultat före skatt		-217 492	-880 581
Årets resultat		-217 492	-880 581

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	37 996 050	39 009 174
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	290 550	331 392
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 286 600	39 340 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 287 100	39 341 066

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 264	6 665
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		7 485	19 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 519 990	923 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	268 099	256 570
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 800 838	1 205 801
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 300 838	1 705 801
Summa Tillgångar		40 587 938	41 046 867

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 906 000	1 906 000
Summa Bundet eget kapital	1 906 000	1 906 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 395 215	4 275 796
Årets resultat	-217 492	-880 582
Summa Fritt eget kapital	3 177 722	3 395 215

Summa Eget kapital	5 083 722	5 301 215
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	12 094 700
Summa Långfristiga skulder		0	12 094 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 305 478	21 663 818
Leverantörsskulder		476 606	404 002
Skatteskulder	Not 16	19 482	15 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	908 391	865 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	794 259	702 467
Summa Kortfristiga skulder		35 504 216	23 650 952

Summa Skulder		35 504 216	35 745 652
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		40 587 938	41 046 867
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	588 781	-405 077
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 053 966	1 028 308
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 053 966	1 028 308
Erhållen ränta	20 447	42 786
Erlagd ränta	-800 134	-518 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 060	147 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	71 541	-120 277
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	185 308	-126 781
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	256 848	-247 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 908	-99 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 003 589
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 003 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-453 040	-453 040
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 040	-453 040
Årets kassaflöde	666 868	-3 555 960
Likvida medel vid årets början	1 323 852	4 879 813
Likvida medel vid årets slut	1 990 720	1 323 852

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskrivna årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristig likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 610 320	6 009 420
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180	0
	Hyror lokaler	5 000	5 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	334 262	336 080
	Hyror förbrukningsbaserad	15 258	2 854
	Övriga primära intäkter	26 491	19 437
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 991 511	6 373 011
	Hyresbortfall	-24 816	-15 290
	Avsatt till inre fond	-126 194	-126 194
	<i>Summa</i>	-151 010	-141 484
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 840 501	6 231 527

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	95 066	432 335
	Övriga sekundära intäkter	33 148	68 558
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	128 214	500 893

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-665 245	-653 945
	Snö och halk-bekämpning	-2 392	-19 269
	Reparationer	-258 571	-317 532
	Planerat underhåll	-747 793	-1 443 089
	Försäkringsskador	-399 139	-547 046
	El	-184 631	-177 278
	Uppvärmning	-838 307	-782 900
	Vatten	-349 089	-313 118
	Sophämtning	-266 657	-186 440
	Fastighetsförsäkring	-207 420	-188 642
	Kabel-TV och bredband	-424 775	-427 690
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 050	-198 499
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 772	-235 479
	Övriga driftkostnader	-44 880	-31 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 813 722	-5 522 703

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 011	-37 878
	Administrationskostnader	-115 628	-57 990
	Extern revision	-17 000	-12 750
	Medlemsavgifter	-44 400	-44 400
	Föreningsverksamhet	-30 282	-21 774
	Övriga förvaltningskostnader	-8 841	-12 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-242 162	-187 752
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 550	-71 200
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-109 025	-109 700
	Löner och övriga ersättningar	-400	-685
	Sociala avgifter	-41 610	-28 933
	Övriga personalkostnader	-500	-1 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-270 085	-217 118
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-999 492	-966 298
	Avskrivning på markanläggning	-13 632	-13 632
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 842	-48 378
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 053 966	-1 028 308
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-826 430	-518 290
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-826 430	-518 290

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 453 238	50 703 743
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 282 000	2 282 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 636	272 636
	Årets investeringar	0	2 749 495
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 007 874	56 007 874
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 998 700	-16 086 315
	Årets avskrivningar	-1 013 124	-1 160 396
	Omklassificeringar	0	-248 011
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 011 824	-17 494 722
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 996 050	38 513 152
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	897 000	897 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 315 000	1 315 000
	<i>Summa</i>	107 012 000	107 012 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 786 000	41 786 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 786 000	41 786 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	413 256	226 706
	Årets investeringar	0	186 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	413 256	413 256
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 864	-33 486
	Årets avskrivningar	-40 842	-48 378
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-122 706	-81 864
	<i>Utgående redovisat värde</i>	290 550	331 392
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 490 720 823 852

Övriga fordringar

29 270 99 396

*Summa Övriga fordringar***1 519 990 923 248****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

1 335 1 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

266 764 254 945

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***268 099 256 570****Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

500 000 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***500 000 500 000****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,94%	2025-04-30	12 094 700	138 224
Stadshypotek	4,35%	2025-02-04	2 450 000	100 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-30	10 218 624	114 816
Stadshypotek	3,85%	2025-01-30	8 542 154	100 000
			33 305 478	453 040

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 305 478

Kortfristig del

33 305 478

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

453 040

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 812 160

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

19 482 15 558

*Summa Skatteskulder***19 482 15 558**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

3 096

3 096

Inre fond

905 295

862 011

*Summa Övriga skulder***908 391****865 107**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

577 447

558 451

Upplupna räntekostnader

159 314

133 018

Övriga upplupna kostnader

57 498

10 998

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***794 259****702 467**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Kambler
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-05 kl. 19:21:09



DANIEL KARSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:39:42



MARIA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:28:39



ING-MARIE BOVIN-PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:40:31



INGEMAR JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 22:30:56



MATS MALMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:18:41



MICAEL THUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:42:57



KARIN KAMBLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:50:46



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:55:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-07 kl. 14:03:37



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:56:28



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.