
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Oljeslagarens hus 1
i Limhamn
Org nr: 769633-7463



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Oljeslagarens hus 1 i
Limhamn får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Nuvarande ekonomiska plan undertecknades 2020-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09.

Föreningen äger samtliga aktier i Malmö Fernissan 1 AB, 559020-7766, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen hade avräkning med byggherren Hökerums Bygg AB 2021-03-31. Fram tills dess tillföll alla intäkter samt kostnader byggherren.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 518 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	52
3 rum och kök	18
4 rum och kök	17
5 rum och kök	2
7 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
Garageplatser	72
Övernattningslägenhet	1

Bostäder bostadsrätt 6 303 m²

Total lokalarea 232 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 232 m²

Årets taxeringsvärde 197 043 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetservice
Tele2	TV, Bredband & Telefoni
M	Bilpool
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021. Enligt underhållsplanen är den eviga kostnaden per år är 1 722 tkr/år för hela föreningen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 264 kr/m². Vilket motsvarar den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Filter ventilation	82 416

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter från begynnelsen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 94 bostadsrätter placerade. 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Rosengren	Ordförande	2022
Fredrik Åkerlund	Ledamot	2022
Oscar Borg	Ledamot	2022
Tiina Virtanen	Ledamot	2022
Markus Larsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carsten Blennow	Suppleant	2022
Karolina Gustafsson	Suppleant	2022


Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022

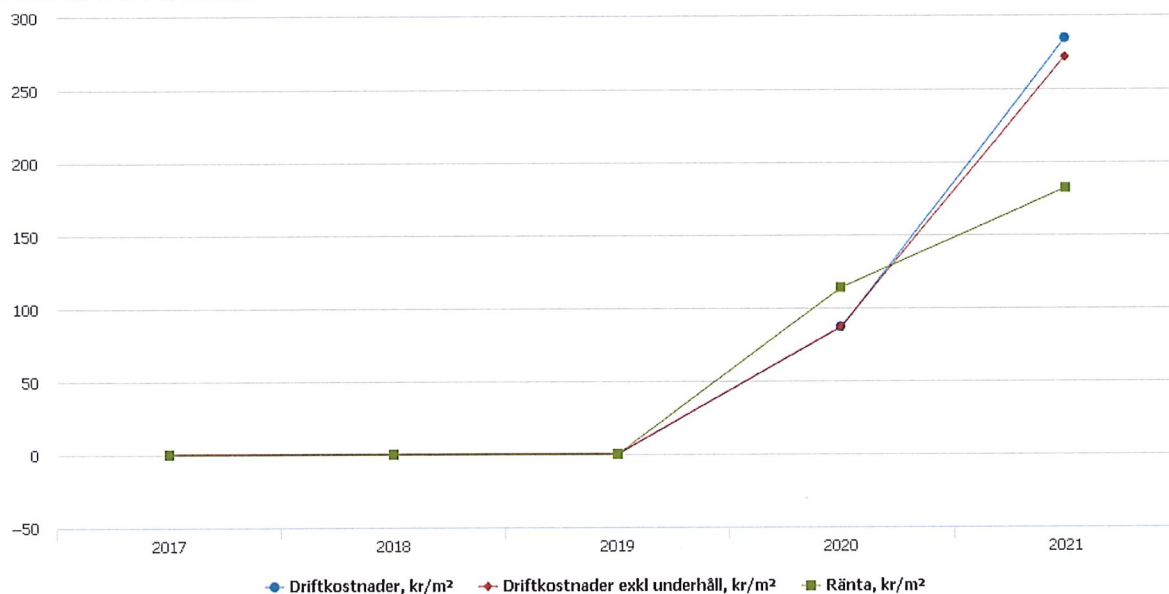
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Flodman	2022
Fredrick Haglund	2022
Mia Piuva	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021-03-31 hade föreningen avräkning mot byggherren. Detta innebär att samtliga intäkter och kostnader (exkl. avskrivningar) avräknades så att från och med 2021-04-01 står föreningen för alla intäkter och kostnader. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 964	2 828	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 016	-740	-6	0	0
Årets resultat	-2 016	-740	-6	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	1 518	1 287	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-204	1 287	0	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m²	264	0	0	0	0
Balansomslutning	325 612	328 628	98 600	101 560	235
Soliditet %	71	71	20	11	53
Likviditet %	83	7	5	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	661	376	0	0	0
Driftkostnader, kr/m²	285	87	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	272	87	0	0	0
Ränta, kr/m²	182	114	0	0	0
Underhållsfond, kr/m²	251	0	0	0	0
Lån, kr/m²	14 315	14 498	0	0	0
Skuldkvot %	17,74	32,00	0,00	0,00	0,00

Vissa nyckeltal har ej funnits tidigare samt 2021 är föreningens första fulla verksamhetsår.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	232 685 000	0	-5 625	-740 268
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-740 268	740 268
Reservering underhållsfond		1 722 000	-1 722 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-82 416	82 416	
Årets resultat				-2 016 075
Vid årets slut	232 685 000	1 639 584	-2 385 477	-2 016 075

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-745 893
Årets resultat	-2 016 075
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 722 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 416
Summa	-4 401 553

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 401 553

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 964 169	2 828 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	308 854	132 234
Summa rörelseintäkter		5 273 023	2 960 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 863 028	-567 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-620 720	-363 418
Personalkostnader	Not 6	-82 137	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 534 430	-2 027 704
Summa rörelsekostnader		-6 100 316	-2 958 225
Rörelseresultat		-827 294	2 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 188 828	-742 740
Summa finansiella poster		-1 188 782	-742 740
Resultat efter finansiella poster		-2 016 075	-740 268
Årets resultat		-2 016 075	-740 268

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	322 162 801	325 645 296
Summa materiella anläggningstillgångar		322 162 801	325 645 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	507 624	507 624
Summa finansiella anläggningstillgångar		507 624	507 624
Summa anläggningstillgångar		322 670 425	326 152 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	73 873	15 495
Övriga fordringar	Not 13	21	281 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	514 823	191 515
Summa kortfristiga fordringar		588 717	488 845
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 353 024	1 986 112
Summa kassa och bank		2 353 024	1 986 112
Summa omsättningstillgångar		2 941 742	2 474 957
Summa tillgångar		325 612 166	328 627 877


Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 685 000	232 685 000
Fond för yttre underhåll		1 639 584	0
Summa bundet eget kapital		234 324 584	232 685 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 385 477	-5 625
Årets resultat		-2 016 075	-740 268
Summa fritt eget kapital		-4 401 553	-745 893
Summa eget kapital		229 923 031	231 939 107
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	92 158 300	62 367 000
Summa långfristiga skulder		92 158 300	62 367 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 391 600	32 375 200
Leverantörsskulder	Not 17	357 624	201 438
Skulder till koncernföretag		138 333	0
Skatteskulder	Not 18	560 500	833 140
Övriga skulder	Not 19	131 608	31 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	951 170	880 449
Summa kortfristiga skulder		3 530 835	34 321 770
Summa eget kapital och skulder		325 612 166	328 627 877

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 016 075	-740 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 534 430	2 027 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 518 355	1 287 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-99 873	984 543
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	192 665	-76 968 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 611 147	- 74 696 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	0	- 413 874
Investeringar i byggnader & mark	51 935	- 233 620 644
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 51 935	- 234 034 518
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 192 300	94 742 200
Inbetalda insatser	0	212 995 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 192 300	307 737 200
Årets kassaflöde	366 912	-994 299
Likvidamedel vid årets början	1 986 112	2 980 411
Likvidamedel vid årets slut	2 353 024	1 986 112

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning 

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Stomme	Linjär	100
Tak	Linjär	50
Kamerabevakning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 166 460	2 372 567
Hyror, lokaler	261 000	234 524
Hyror, garage	536 709	221 371
Summa nettoomsättning	4 964 169	2 828 462

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	180 480	101 739
Övriga ersättningar	25 290	15 000
Återbäring Länsförsäkringar	4 609	0
Övriga rörelseintäkter	98 475	15 495
Summa övriga rörelseintäkter	308 854	132 234

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-82 416	0
Reparationer	-67 070	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 430	0
Samfällighetsavgifter	0	-406
Försäkringspremier	-54 256	0
Kabel- och digital-TV	-183 561	-105 571
Serviceavtal	-123 240	-78 321
Obligatoriska besiktningar	-73 539	0
Snö- och halkbekämpning	-21 900	0
Förbrukningsinventarier	-35 333	-50 542
Fordons- och maskinkostnader	-7 418	-15 495
Vatten	-227 965	-67 293
Fastighetsel	-449 933	-100 921
Uppvärmning	-269 939	-98 804
Sophantering och återvinning	-97 545	-49 749
Förvaltningsarvode drift	-138 483	0
Summa driftskostnader	-1 863 028	-567 103

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-468 037	-195 413
Företagsförsäkringar	0	-31 297
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-22 500
Övriga försäljningskostnader	0	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-67 122	-105 360
Kreditupplysningar	-340	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 247	0
Representation	-427	0
Telefon och porto	-783	0
Konsultarvoden	-29 419	0
Bankkostnader	-2 146	-848
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-620 720	-363 418

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-62 500	0
Sociala kostnader	-19 637	0
Summa personalkostnader	-82 137	0

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 534 430	-2 027 704
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 534 430	-2 027 704

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 183 847	-742 740
Övriga räntekostnader	-4 981	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 188 828	-742 740

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	252 428 399	0
Mark	75 244 601	80 989 991
	327 673 000	80 989 991
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	246 683 009
Omklassificering mark	0	-5 745 390
Omklassificering byggnad	0	5 745 390
Kamerabevakning	51 935	0
	51 935	246 683 009
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 724 935	327 673 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 027 704	0
	-2 027 704	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 534 430	-2 027 704
	-3 534 430	-2 027 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 562 134	-2 027 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	322 162 801	325 645 296
Varav		
Byggnader	246 918 200	250 400 695
Mark	75 244 601	75 244 601
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	197 043 000	119 007 000
<i>varav byggnader</i>	<i>134 436 000</i>	<i>56 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 607 000</i>	<i>62 607 000</i>

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Malmö Fernissan 1 AB	507 624	507 624
Summa andelar i koncernföretag	507 624	507 624

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	73 813	15 495
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73 873	15 495

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21	0
Avräkning Hökerum Bygg AB	0	281 835
Summa övriga fordringar	21	281 835

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 518	54 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 503	91 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 393	45 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 409	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 823	191 515

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	10 000	0
Företagskonto	0	1 986 112
Transaktionskonto	2 343 024	0
Summa kassa och bank	2 353 024	1 986 112

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	93 549 900	94 742 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 391 600	-32 375 200
Långfristig skuld vid årets slut	92 158 300	62 367 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,35%	2023-05-25	31 580 800	0	397 300	31 183 500
SWEDBANK	0,74%	2025-05-23	31 580 700	0	397 800	31 182 900
SWEDBANK	1,44%	2025-05-23	31 580 700	0	397 200	31 183 500
Summa			94 742 200	0	1 192 300	93 549 900

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 391 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 958 000 kr.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 86 591 900 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	357 624	201 438
Summa leverantörsskulder	357 624	201 438

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	560 500	833 140
Summa skatteskulder	560 500	833 140

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	131 608	31 543
Summa övriga skulder	131 608	31 543

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	28 402	10 817
Upplupna driftskostnader	15 419	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 288	0
Upplupna elkostnader	86 717	0
Upplupna värmekostnader	41 541	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401 236	511 977
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 567	357 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	951 170	880 449

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	95 338 000	95 338 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Not Koncernförhållanden

Föreningen är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

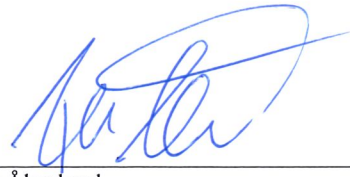
Styrelsens underskrifter

Malmö 220410

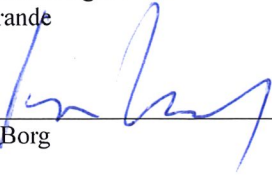
Ort och datum



Yvonne Rosengren
Ordförande



Fredrik Åkerlund



Oscar Borg



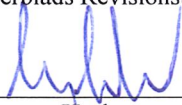
Tiina Virtanen



Markus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 04-28

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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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.

Övriga upplysningar


Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. 

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. 13

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 2021-01-01—2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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.

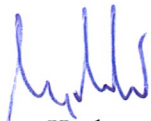
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 räkenskaper. 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 28/4 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse

BRF Oljeslagarens hus 1 i Limhamn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Oljeslagarens hus 1 i Limhamn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

