



ÅRSREDOVISNING 2021/22

HSB Brf Oljan Nr 232

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Org.nr: 716417-8167

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-05-01 - 2022-04-30

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Oljan 22 i Stockholms kommun med adress Bondegatan 63 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	2 438
Lokaler	3	82

Föreningens fastighet är byggd 1932 värdeår 1984.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

2021 målades yttertakets vilket sker i 5-års intervaller. 2022 skedde en stamspolning vilket också utförs regelbundet för att förlänga livet på stammarna. Stuprören renoverades och fick nya värmekablar, inklusive i hängränorna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2027/28	VVS	Stamspolning
2026/27	Byggnad	Takmålning
2024/25	Byggnad	Renovering bastu och toalett.
2024/25	VVS	Stamspolning, horisontella rör.
2023/24	Byggnad	Byte sopsäcksväxlare.
2022/23	VVS	OVK
2022/23	Byggnad	Installation av kärl för matavfall
2022/23	Tvättstuga	Byte torktumlare / tvättmaskin.
2022/23	Hiss	Byte hisslinor vänster uppgång.
2022/23	Byggnad	Diverse målningsarbeten inomhus, bl. a trapphus



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	VVS	Stamspolning
2021	Tak	Målning yttertak, utbyte av snörasskydd, montering av takfallsstegar, montering av ståndskeivplåt mot grannfastighet samt komplettering av värmekablar i hängrännor.
2021	VVS	Renovering stuprör, installation värmekablar i hängrännor
2020	Byggnad	Fasadåtgärder på fastighetens översta våning mot Bondegatan.
2020	VVS	Utbyte värmecentral
2019	Byggnad	Renovering två äldre utanpåliggande balkonger mot gård.
2019	Byggnad	Målning gemensamhetsutrymmen källare, dörrstängningsautomatik, nya cykelständer
2019	Hiss	Nytt maskineri och hissorg höger uppgång.
2018	VVS	Stamspolning, görs vart 6:e år. Stammarna i fastigheten är från 1984.
2017	Tak	Fullständig takmålning, görs vart 5:e år.
2016	Byggnad	Partiell renovering gatufasader.
2011	Byggnad	Renovering gårdsfasader i samband med balkongbyggnation.
2010	Fönster	Träpartier gatufasad målades om.
2002	Hiss	Hiss maskineri vänster uppgång byttes ut.
200	Fönster	Samtliga träpartier, in- och utvändigt, målades om.

Övriga väsentliga händelser

I början av 2021 rapporterade några lägenhetsinnehavare i vänster trappuppgång problem med dålig lukt i köken samt störande fläktljud. Utredning visade att ventilationskanalerna från kök resp. WC kopplats ihop på ett felaktigt sätt då tidigare ägare flyttat köken i lägenheterna. Återställande av kanalerna utfördes 2022. En cykelrensning har utförts för att frigöra utrymme i cykelrummen. Några av tvättmaskinerna har fått välbehövlig service. Storstädning av hela fastigheten inklusive tvätt av entremattan har gjorts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-27. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-05-01 - 2021-10-27 (stämodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem**Roll**

Alf Nyholm	Ordförande
Magnus Mårtensson	Vice ordförande
Jerry Andersson	Ekonomiansvarig
Nils Björklund	Sekreterare
Lars Borg	Trädgårdsansvarig
Jimmie Larsson Lundholm	HSB-ledamot

Alexander de Hauke	Suppleant
Henrik de Hauke	Suppleant

Styrelsen har under 2021-10-27 (stämodatum) - 2022-04-30 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem**Roll**

Alf Nyholm	Ordförande
Magnus Mårtensson	Vice ordförande
Jerry Andersson	Ekonomiansvarig
Nils Björklund	Sekreterare
Lars Borg	Trädgårdsansvarig
Zixten Björlin	HSB-Ledamot från och med 220523
Jimmie Larsson Lundholm	HSB-ledamot, avgått

Alexander de Hauke	Suppleant
Henrik de Hauke	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jerry Andersson, Alexander de Hauke och Henrik de Hauke.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm****Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Alf Nyholm, Magnus Mårtensson och Jerry Andersson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Elisabet Sixten Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Alf Nyholm.

Valberedning

Valberedningen består av Jonas Törnroth (ordförande) och Arja Salo (ledamot).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-30.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 70 (71) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 22-04-30 (21-04-30). Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	249	256	202	287	324
Skuldsättning, kr/kvm	2 853	2 877	3 040	3 058	3 161
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	177	140	177	159	152
Driftskostnad, kr/kvm*	444	434	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	621	621	621	657	661
Totala intäkter, kr/kvm*	717	717	718	795	751

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 807	1 806	1 810	2 001	1 890
Resultat efter finansiella poster i tkr	-149	407	-818	254	481
Soliditet %	45%	46%	43%	46%	44%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 806 880
Rörelsekostnader	-	1 895 989
Finansiella poster	-	60 226
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-149 336
Planerat underhåll	+	614 640
Avskrivningar och utrangeringar	+	162 655
Årets sparande		627 959
Årets sparande per kvm total yta		249

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 937 804	2 389 412	760 088	407 381
Reservering till fond 2021		440 000	-440 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-614 640	614 640	
Balanserad i ny räkning			407 381	-407 381
Årets resultat				-149 336
Belopp vid årets slut	2 937 804	2 214 772	1 342 109	-149 336

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 167 469
Årets resultat	-149 336
Reservering till underhållsfond	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond	614 640
Summa till stämmans förfogande	1 192 774

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 192 774
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

		2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 806 880	1 806 042
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 706 908	-1 103 881
Övriga externa kostnader	Not 3	-26 426	-65 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 655	-162 655
Summa rörelsekostnader		-1 895 989	-1 332 293
Rörelseresultat		-89 109	473 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	890	956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-61 116	-67 324
Summa finansiella poster		-60 226	-66 368
Årets resultat		-149 336	407 381



HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Balansräkning

2022-04-30

2021-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 6	12 585 524	12 748 179
	<u>12 585 524</u>	<u>12 748 179</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>12 586 024</u>	<u>12 748 679</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 100	85
Not 8	1 298 036	1 358 265
Not 9	<u>66 159</u>	<u>61 097</u>
	1 366 296	1 419 446

Kassa och bank

Not 10	<u>2 275</u>	<u>2 275</u>
--------	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 368 570</u>	<u>1 421 721</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>13 954 594</u>	<u>14 170 400</u>
-------------------	-------------------



**HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm**

Balansräkning	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 937 804	2 937 804
Yttre underhållsfond	2 214 772	2 389 412
	<u>5 152 576</u>	<u>5 327 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 342 109	760 088
Årets resultat	-149 336	407 381
	<u>1 192 773</u>	<u>1 167 469</u>
Summa eget kapital	<u>6 345 349</u>	<u>6 494 685</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 250 000	5 080 000
	<u>3 250 000</u>	<u>5 080 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 940 000	2 170 000
Leverantörsskulder	94 247	86 522
Skatteskulder	694	12 427
Övriga skulder	Not 13 123 775	123 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 200 529	203 491
	<u>4 359 245</u>	<u>2 595 715</u>
Summa skulder	<u>7 609 245</u>	<u>7 675 715</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 954 594</u>	<u>14 170 400</u>

**HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm****Kassaflödesanalys****2021-05-01
2022-04-30****2020-05-01
2021-04-30****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-149 336

407 381

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

162 655

162 655

Kassaflöde från löpande verksamhet

13 319

570 036

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-7 577

18 444

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-6 470

-123 407

Kassaflöde från löpande verksamhet

-727

465 073

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-60 000

-410 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-60 000

-410 000

Årets kassaflöde**-60 727****55 073****Likvida medel vid årets början****1 355 552****1 300 479****Likvida medel vid årets slut****1 294 824****1 355 552**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 5-30 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)





HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Noter		2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 513 944	1 513 944
	Hyror	207 724	205 656
	Bredband	72 000	72 000
	Övriga intäkter	13 212	14 442
	Bruttoomsättning	1 806 880	1 806 042
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	153 894	114 166
	Reparationer	75 899	164 643
	El	51 813	43 120
	Uppvärmning	323 778	249 936
	Vatten	71 550	58 758
	Sophämtning	67 766	66 396
	Fastighetsförsäkring	52 592	49 173
	Kabel-TV och bredband	94 445	98 655
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 982	93 479
	Förvaltningsarvoden	93 467	74 098
	Övriga driftkostnader	16 083	16 246
	Planerat underhåll	614 640	75 210
		1 706 908	1 103 881
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	8 344	14 797
	Extern revision	11 250	10 000
	Medlemsavgifter	6 832	40 960
		26 426	65 757
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	660	662
	Övriga ränteintäkter	230	294
		890	956
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	59 799	65 914
	Övriga räntekostnader	1 317	1 410
		61 116	67 324



HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 6 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 815 890	15 815 890
Ingående anskaffningsvärde mark	1 624 200	1 624 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 440 090	17 440 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 691 911	-4 529 256
Årets avskrivningar	-162 655	-162 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 854 566	-4 691 911
Utgående redovisat värde	12 585 524	12 748 179
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	959 000	959 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 136 000	1 136 000
Summa taxeringsvärde	85 095 000	85 095 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 487	4 988
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 292 549	1 353 277
	1 298 036	1 358 265
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	65 947	60 896
Upplupna intäkter	213	201
	66 159	61 097
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SEB	2 275	2 275
	2 275	2 275



HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Noter	2022-04-30	2021-04-30			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	33116543	0,62%	2022-10-28	1 830 000	0
SEB	33116586	0,58%	2023-01-28	1 110 000	60 000
SEB	33620926	0,51%	2022-09-28	1 000 000	0
SEB	34813825	1,28%	2028-02-28	1 700 000	0
SEB	38119370	1,03%	2028-01-28	1 550 000	0
				7 190 000	60 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 890 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 250 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				16 072 200	16 072 200
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				3 940 000	2 170 000
				3 940 000	2 170 000
Not 13 Övriga skulder					
Depositioner				91 590	91 590
Inre fond				31 685	31 685
Övriga kortfristiga skulder				500	0
				123 775	123 275
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 424	6 512
Förutbetalda hyror och avgifter				140 921	159 279
Övriga upplupna kostnader				53 184	37 700
				200 529	203 491
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

**HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm**

Noter	2022-04-30	2021-04-30
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alf Nyholm

.....
Jerry Anderson

.....
Lars Borg

.....
Magnus Mårtensson

.....
Nils Björklund

.....
Zixten Björlin

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oljan nr 232 i Stockholm, org.nr. 716417-8167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oljan nr 232 i Stockholm för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 30 april 2022 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oljan nr 232 i Stockholm för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 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 provar 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.

Stockholm den / 2022

.....
Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Elisabet Sixten
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALF NYHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-09-14 kl. 17:33:57



NILS BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-14 kl. 13:55:25



MAGNUS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-14 kl. 21:06:10



JERRY ANDERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-15 kl. 21:35:58



LARS BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-15 kl. 17:58:30



ZIXTEN BJÖRLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-15 kl. 13:32:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-28 kl. 06:49:08



ELISABET SIXTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-09-20 kl. 18:15:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-28 kl. 06:48:49



ELISABET SIXTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-09-27 kl. 09:22:08



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor