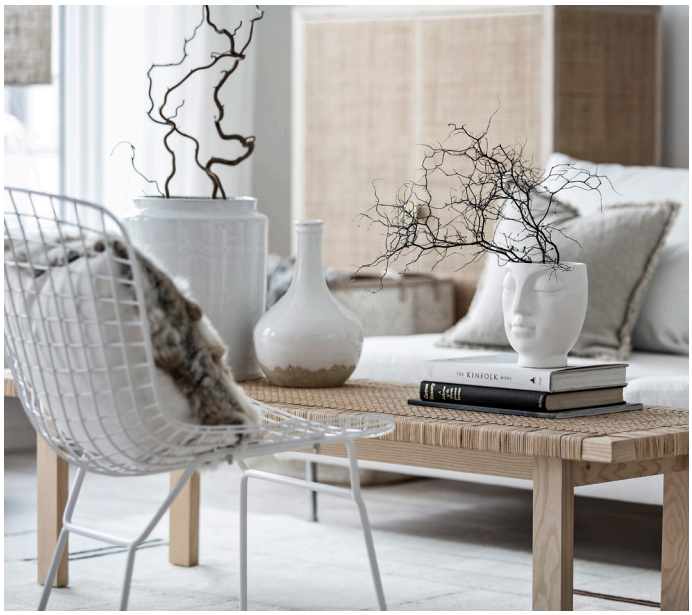

HSB Brf Oljan Nr 232

ÅRSREDOVISNING 2019-2020

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

2019-05-01 - 2020-04-30

inf

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-05-01 - 2020-04-30

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 Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	2 438
Lokaler	3	82

Föreningens fastighet är byggd år 1932. Värdeår 1984.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under april-maj 2019 målades golv och väggar i källaren och dörröppningsautomatik till den inre dörren vid ingången från Ploggatan installerades. Nya cykelställ införskaffades. Hissen i höger uppgång renoveras under augusti 2019 med nytt maskineri och ny hisskorg av Hiss & Elteknik som även övertog driftsansvaret för hissarna från Kone. De två äldre balkongerna mot innergården renoverades i oktober 2019. Ny undercentral för fjärrvärme och värmeväxlare installerades under februari 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021/22	Byggnad	Diverse målningsarbeten inomhus, bl. a trapphus
2022/23	Tak	Målning yttertak
2022/23	Hiss	Byte hisslinor vänster uppgång
2022/23	Tvättstuga	Byte torktumlare / tvättmaskin
2023/24	Byggnad	Byte sopsäcksväxlare
2024/25	VVS	Stamspolning
2024/25	Byggnad	Renovering bastu och toalett

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	VVS	Utbyte värmecentral
2019	Byggnad	Renovering två äldre utanpåliggande balkonger mot gård
2019	Byggnad	Målning gemensamhetsutrymmen källare, dörrstängningsautomatik, nya cykelställ
2019	Hiss	Nytt maskineri och hisskorg 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
2000	Fönster	Samtliga träpartier, in- och utvändigt, målades om

Övriga väsentliga händelser

1 juni 2019 blev Barkas Collective ny hyresgäst i lokalen. Under november 2019 konstaterades en vattenskada i lgh 20 och 25 på grund av läckor i yttertak och fasad. Reparationsarbetet var vid utgången av räkenskapsåret ännu inte klart.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-23. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-10-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alf Nyholm	Ordförande
Magnus Mårtensson	Vice ordförande
Jerry Andersson	Ekonomiansvarig
Nils Björklund	Sekreterare
Lars Borg	Trädgårdsansvarig
Jelina Dyvelås	HSB-ledamot
Alexander de Hauke	Suppleant
Henrik de Hauke	Suppleant

Styrelsen har under perioden 2019-10-23 - 2020-04-30 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alf Nyholm	Ordförande
Magnus Mårtensson	Vice ordförande
Jerry Anderson	Ekonomiansvarig
Nils Björklund	Sekreterare
Lars Borg	Trädgårdsansvarig
Jelina Dyvelås	HSB-ledamot
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 14 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Firmatecknare

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

Revisorer

Elisabeth Sixten	Föreningsvald ordinarie
Borevision	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 och Arja Salo.

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 2019-09-18.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt 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 67 (69) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020-04-30 (2019-04-30).
Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	621	657	661	666	695
Totala Intäkter kr/kvm	718	794	750	748	749
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	202	287	324	275	303
Belåning, kr/kvm	3 040	3 058	3 161	3 581	3 605
Räntekänslighet	5%	5%	5%	6%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	452	432	344	394	335
Energikostnader kr/kvm	177	159	152	153	136

Förklaring av nyckeltal

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 överskott/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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 810	2 001	1 890	1 885	1 888
Resultat efter finansiella poster	-818	254	481	404	469
Soliditet	43%	46%	44%	40%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter		1 809 642
Rörelsekostnader	-	2 538 360
Finansiella poster	-	88 998
Årets resultat		**-817 716**
Planerat underhåll	+	1 163 372
Avskrivningar	+	162 655
Årets sparande		**508 311**
Årets sparande per kvm total yta		**202**

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 937 804	2 432 994	1 279 890	254 332
Reservering till fond 2019		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-1 163 372	1 163 372	
Balanserad i ny räkning			254 332	-254 332
Årets resultat				-817 716
Belopp vid årets slut	2 937 804	1 608 622	2 358 594	-817 716

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 534 222
Årets resultat	-817 716
Reservering till underhållsfond	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 163 372
Summa till stämmans förfogande	**1 540 878**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**1 540 878**

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

HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Resultaträkning		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 809 642	2 001 443
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 302 538	-1 396 130
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 167	-48 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 655	-162 655
Summa rörelsekostnader		-2 538 360	-1 607 540
Rörelseresultat		**-728 718**	**393 903**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	927	1 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-89 924	-140 677
Summa finansiella poster		-88 998	-139 571
Årets resultat		**-817 716**	**254 332**

HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Balansräkning		2020-04-30	2019-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	12 910 834	13 073 489
		12 910 834	13 073 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 911 334	13 073 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 342	11
Övriga fordringar	Not 8	1 298 385	1 888 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	81 091	60 624
		1 382 817	1 949 096
Kassa och bank	Not 10	2 275	2 275
Summa omsättningstillgångar		1 385 092	1 951 371
Summa tillgångar		**14 296 426**	**15 025 360**

HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Balansräkning		2020-04-30	2019-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 937 804	2 937 804
Yttre underhållsfond		1 608 622	2 432 994
		4 546 426	5 370 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 358 594	1 279 890
Årets resultat		-817 716	254 332
		1 540 878	1 534 222
Summa eget kapital		6 087 304	6 905 020
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 155 000	7 645 000
		2 155 000	7 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 505 000	60 000
Leverantörsskulder		79 826	51 355
Skatteskulder		21 245	14 435
Övriga skulder	Not 13	123 275	77 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 776	272 070
		6 054 122	475 340
Summa skulder		8 209 122	8 120 340
Summa eget kapital och skulder		**14 296 426**	**15 025 360**

HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-817 716	254 332
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 655	162 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	-655 061	416 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 596	-2 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	133 782	62 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	-544 874	476 555
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-45 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-260 000
Årets kassaflöde	**-589 874**	**216 555**
Likvida medel vid årets början	**1 890 353**	**1 673 798**
Likvida medel vid årets slut	**1 300 479**	**1 890 353**

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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. Beskattning sker med 21,4 % 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		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 513 944	1 602 505
	Hyror	206 408	196 296
	Bredband	72 000	72 000
	Övriga intäkter	17 290	130 642
	Bruttoomsättning	1 809 642	2 001 443
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	105 547	109 450
	Reparationer	219 794	193 347
	El	38 067	39 470
	Uppvärmning	349 185	303 538
	Vatten	58 658	57 985
	Sophämtning	48 430	56 343
	Fastighetsförsäkring	44 992	44 199
	Kabel-TV och bredband	96 598	96 707
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	87 045	87 142
	Förvaltningsarvoden	72 742	74 083
	Övriga driftkostnader	18 109	27 223
	Planerat underhåll	1 163 372	306 642
		2 302 538	**1 396 130**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	318	1 839
	Administrationskostnader	61 611	16 886
	Extern revision	10 000	9 550
	Medlemsavgifter	1 238	20 480
		73 167	**48 755**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	824	872
	Ränteintäkter skattekonto	0	-141
	Övriga ränteintäkter	103	375
		927	**1 106**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	89 907	139 428
	Övriga räntekostnader	17	1 249
		89 924	**140 677**

HSB Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm

Noter		2020-04-30	2019-04-30
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	-4 366 601	-4 203 946
	Årets avskrivningar	-162 655	-162 655
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 529 256**	**-4 366 601**
	Utgående redovisat värde	**12 910 834**	**13 073 489**
	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	181	383
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 298 204	1 888 078
		1 298 385	**1 888 461**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	80 866	60 323
	Upplupna intäkter	224	301
		81 091	**60 624**

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		2020-04-30	2019-04-30

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	33116543	1,27%	2020-10-28	1 830 000	0
SE-Banken Bolån	33116586	0,85%	2022-01-28	1 230 000	75 000
SE-Banken Bolån	33620926	1,15%	2021-09-28	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	34813825	1,20%	2021-02-28	1 700 000	0
SE-Banken Bolån	38119370	1,27%	2020-10-28	1 900 000	0
				7 660 000	**75 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		7 585 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 285 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	16 072 200	16 072 200

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 505 000	60 000
	5 505 000	60 000

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	91 590	45 795
Inre fond	31 685	31 685
	123 275	**77 480**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 929	8 305
Förutbetalda hyror och avgifter	133 172	131 444
Övriga upplupna kostnader	180 675	132 321
	324 776	**272 070**

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	**2020-04-30**	**2019-04-30**

Stockholm, den 24/9 2020

Alf Nyholm	Jelina Dyvelås	Jerry Anderson
Lars Borg	Magnus Mårtensson	Nils Björklund

Vår revisionsberättelse har 2020 - 09 - 30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Elisabet Sixten	Martin Fredriksson
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 Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm för år 2019-05-01 – 2020-04-30.

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 2020 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Bostadsrättsförening Oljan nr 232 i Stockholm för år 2019-05-01 – 2020-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Stockholm den 30 / 9 – 2020

Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Elisabet Sixten
Av föreningen vald revisor

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.

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.

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

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.

HSB – där möjligheterna bor