

Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn

Org.nr: 769633-7463

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten/förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens hus 1 i Limhamn, 769633-7463, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Yvonne Ungerth	2027
Ledamot	Ann-Sofie Dahlberg	2026
Ledamot	Fredrik Åkerlund	2026
Ledamot	Thomas Engström	2026
Ledamot	Katja Mosbach	2026
Suppleant	Annelie Eriksson	2027
Suppleant	Liza Jelizaveta Bogatyrev	2027
Suppleant	Denis Zjajo	2027

vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Magnus Haak
	Cederblads Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Corinna Ritcher och Carin Galvit.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt samt 1 gästlägenhet. Föreningen äger ett garage som hyrs ut till helägda dotterbolaget Malmö Fernissan 1 AB som i sin tur hyr ut 72 garageplatser till medlemmarna i Brf Oljeslagarens hus 1 i Limhamn.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
1	52	18	17	2	4

Total tomtarea:	3 730	kvm
Total bostadsarea:	6 303	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 303	kvm
Total lokalarea:	227	kvm
Total garagearea:	2 337	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Vakant	88	
NCC Sverige AB (Tom 250131)	139	2025-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells/VA-SYD
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads industribevakning
Mätning El/Vatten/Värme	E.ON/Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Serviceavtal skadedjur	NOMOR/Anticimex
Serviceavtal portar	RSA
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Elnät	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 181 384 kr (172 314 kr 2024) och planerat underhåll för 213 019 kr (228 500 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-16 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 973 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året utfört en 5 årsbesiktning av fastigheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 124 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 120 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 468	6 956	6 612	5 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 896	- 1 815	- 2 039	- 2 154
Förändring av underhållsfond, tkr	1 760	1 706	1 899	1 832
Resultat efter fondförändringar, tkr	-3 656	-3 521	-3 938	-3 986
Sparande, kr/kvm	218	228	145	161
Soliditet, (%)	71	71	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 058	953	880	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	87	84	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	955	853	775	670
Lokalhyra, kr/kvm	35	667	315	1 269
Driftkostnader kr(kvm	276	268	291	252
Energikostnad, kr/kvm	160	152	179	171
Ränta, kr/kvm	277	210	176	124
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	223	218	214	210
Skuldsättning, kr/kvm	9 970	10 111	10 247	10 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 026	14 233	14 423	14 621
Räntekänslighet, (%)	13	15	16	19
Snittränta, (%)	2.77	2.08	1.72	1.19

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	232 685 000	7 075 719	- 14 030 727	- 1 814 555
Disposition enligt föreningsstämma			-1 814 555	1 814 555
Avsättning till underhållsfond		1 973 000	-1 973 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-213 019	213 019	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 896 330
Vid årets slut	232 685 000	8 835 700	- 17 605 263	- 1 896 330

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 15 845 282
Årets resultat före fondförändring	- 1 896 330
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 973 000
Anspråktagande av underhållsfond	213 019
Summa över/underskott	- 19 501 593

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 19 501 593
Totalt	- 19 501 593

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 661 144

6 136 650

Övriga rörelseintäkter

3

806 936

819 428

Summa rörelseintäkter

7 468 080

6 956 078

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-181 384

-172 314

Planerat underhåll

5

-213 019

-228 500

Driftskostnader

6

-2 446 148

-2 379 310

Övriga kostnader

7

-284 767

-341 531

Personalkostnader

8

-186 319

-200 661

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 614 707

-3 605 655

Summa rörelsekostnader

-6 926 344

-6 927 971

RÖRELSERESULTAT

541 736

28 107

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

15 068

21 643

Räntekostnader

-2 453 134

-1 864 305

Summa finansiella poster

-2 438 066

-1 842 662

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 896 330

-1 814 555

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 896 330

-1 814 555

ÅRETS RESULTAT

-1 896 330

-1 814 555



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	298 340 843	301 285 712
Inventarier, maskiner och installationer	12	10 757 758	11 328 846
Summa materiella anläggningstillgångar		309 098 601	312 614 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 , 14	507 624	507 624
Summa finansiella anläggningstillgångar		507 624	507 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		309 606 225	313 122 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 523	282 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	398 395	527 456
Kundfordringar		72 075	75 970
Summa kortfristiga fordringar		516 993	885 684
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 279 861	2 141 254
Summa kassa och bank		2 279 861	2 141 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 796 854	3 026 938
SUMMA TILLGÅNGAR		312 403 079	316 149 120



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 685 000	232 685 000
Underhållsfond		8 835 700	7 075 719
Summa bundet eget kapital		241 520 700	239 760 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 605 263	-14 030 727
Årets resultat		-1 896 330	-1 814 555
Summa fritt eget kapital		-19 501 593	-15 845 282
SUMMA EGET KAPITAL		222 019 107	223 915 437
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	87 105 500	29 919 000
Summa långfristiga skulder		87 105 500	29 919 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		87 105 500	29 919 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	1 301 600	59 789 700
Förskott från kunder		33 000	33 000
Leverantörsskulder		328 658	854 242
Skulder till koncernföretag		64 659	63 418
Skatteskulder		4 751	1 281
Övriga skulder		163 750	139 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 382 054	1 433 830
Summa kortfristiga skulder		3 278 472	62 314 683
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 278 472	62 314 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 403 079	316 149 120



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	541 736	28 106
Avskrivningar	3 614 707	3 605 655
Summa	4 156 443	3 633 761
Erhållen ränta	15 068	21 643
Erlagd ränta	-2 453 135	-1 864 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 718 376	1 791 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	368 691	-244 683
Förändring av rörelseskulder	-548 111	620 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 538 956	2 167 265
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-1 301 600	-1 202 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 301 600	-1 202 300
Årets kassaflöde	138 606	964 965
Likvida medel vid årets början	2 141 254	1 176 289
Likvida medel vid årets slut	2 279 861	2 141 254



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	10-25



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 021 586	5 376 612
Hyror p-platser/garage	631 558	618 106
Hysesintäkter lokaler	8 000	141 932
Totalt årsavgifter och hyror	6 661 144	6 136 650

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 990	25 145
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	24 400	49 200
El	436 884	414 537
Debiterad fastighetsskatt	0	12 864
Överlåtelseavgifter	23 409	6 925
Övriga intäkter	81 933	91 881
Kommunikation	214 320	214 320
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 556
Totalt övriga rörelseintäkter	806 936	819 428

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	1 450	0
Reparation hiss	64 217	34 521
Övriga installationer	0	-3 296
Reparation markytor	71 730	29 595
Vattenskador	30 416	-3 296
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 500	33 843
VA & sanitet, installationer	5 721	3 492
Värme, installationer	0	5 000
Ventilation, installationer	3 566	47 876
El, installationer	2 784	0
Reparation garage och p-platser	0	24 579
Totalt reparationer	181 384	172 314

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
VA & sanitet, installationer	0	228 500
Underhåll markytor	125 019	0
Underhåll ventilation	88 000	0
Totalt planerat underhåll	213 019	228 500



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	262 289	286 492
Vatten och avlopp	370 805	317 879
Avfallshantering	41 246	65 445
Teknisk förvaltning	373 712	386 668
Serviceavtal	145 232	161 980
Besiktningsskostnader	72 559	5 848
Systematiskt brandskyddsarbete	14 275	13 805
Snöröjning	14 380	44 575
Bevakningskostnader	0	1 773
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 550	15 221
Bredband	157 793	174 925
Kabel-TV	36 265	33 287
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 089	1 188
Försäkringar	95 915	87 884
Förbrukningsmaterial	8 332	5 024
Övriga driftkostnader	14 550	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 410	33 940
Fastighetsel	785 745	743 377
Totalt driftskostnader	2 446 148	2 379 310

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	197 597	142 699
Revision	31 738	38 689
Tele och post	9 970	5 264
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	14 951
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 330	0
Bankkostnader	1 845	2 209
IT-tjänster	8 337	18 993
Övriga externa tjänster	0	109 418
Övriga externa kostnader	1 950	9 308
Totalt övriga kostnader	284 767	341 531

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	43 819	45 804
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	4 857
Styrelsearvode	142 500	150 000
Totalt personalkostnader	186 319	200 661

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 034 567	3 034 567
Markanläggningar	9 052	0
Inventarier, maskiner och installationer	571 088	571 088
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	3 614 707	3 605 655



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	239 906 979	239 906 979
Mark	75 244 601	75 244 601
Årets anskaffning markanläggningar	98 750	0
Utgående anskaffningsvärden	315 250 330	315 151 580
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 865 868	- 10 831 301
Årets avskrivning på byggnader	- 3 034 567	- 3 034 567
Årets avskrivning på markanläggningar	- 9 052	- 0
Utgående avskrivningar	-16 909 487	-13 865 868
Utgående redovisat värde	298 340 843	301 285 712
<i>Varav</i>		
Byggnader	223 006 544	226 041 111
Mark	75 244 601	75 244 601
Markanläggningar	89 698	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	188 272 000	184 898 000
Taxeringsvärde mark	61 469 000	62 496 000
	249 741 000	247 394 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	246 000 000	244 000 000
Lokaler	3 741 000	3 394 000
	249 741 000	247 394 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	95 338 000	95 338 000
Summa:	95 338 000	95 338 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	13 754 689	13 754 689
Utgående anskaffningsvärden	13 754 689	13 754 689
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 425 843	- 1 854 755
Årets avskrivningar	- 571 088	- 571 088
Utgående avskrivningar	- 2 996 931	- 2 425 843
Utgående redovisat värde	10 757 758	11 328 846
Not 13. Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Malmö Fernissan 1 AB	507 624	507 624
Summa	507 624	507 624
Not 14. Koncernuppgifter	2025-12-31	2024-12-31

Föreningen är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap §3 upprättas inte någon koncernredovisning. Föreningen äger 100% av aktierna i Malmö Fernissan 1 AB, org. nr. 559020-7766, med säte i Malmö kommun.



Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	163 850	184 312
Förutbetalda kostnader	234 545	343 144
Summa	398 395	527 456

Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 423 734	2 141 254
Sparkonto SHB	302 753	0
Transaktionskonto SHB Nabo	553 374	0
Summa	2 279 861	2 141 254

Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 301 600	59 789 700
Förfaller 2-5 år från balansdagen	87 105 500	29 919 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	88 407 100	89 708 700

Not 18. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	Löst		0	29 391 300
Swedbank	Löst		0	30 091 200
Handelsbanken	2027-06-01	3,97 %	29 919 000	30 226 200
Swedbank	2028-05-24	2,74 %	29 694 000	0
Swedbank	2029-05-25	2,91 %	28 794 100	0
Summa skulder till kreditinstitut			88 407 100	89 708 700
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 301 600	-59 789 700
			87 105 500	29 919 000

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

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	187 275	197 130
Upplupna räntekostnader	250 373	231 973
Förutbetalda intäkter	488 715	545 538
Upplupna revisionsarvoden	35 600	37 800
Upplupna kostnader	420 091	421 388
Summa	1 382 054	1 433 829



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24

Yvonne Ungerth
Ordförande

Ann-Sofie Dahlberg
Ledamot

Fredrik Åkerlund
Ledamot

Thomas Engström
Ledamot

Katja Mosbach
Ledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 14:04

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 24.04.2026 09:38

DOCUMENT ID:

Bk4fA9d6bg

ENVELOPE ID:

S14MC9dp-l-Bk4fA9d6bg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Oljeslagar
ens hus 1 i Limhamn.pdf

17 pages

SHA-512:

60afbddd47d73341c6b004a8b533f4250bd77a31a93f849
c70885280a15c2dc0c42fc80c9cbb26c88e65ee5805568

5224ca745f33a92e434c58296494036960a2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
YVONNE UNGERTH	 Signed	24.04.2026 09:41	eID	
	Authenticated	24.04.2026 09:40	Low	
ANN-SOFIE DAHLBERG	 Signed	24.04.2026 09:47	eID	
	Authenticated	24.04.2026 09:45	Low	
ERIK GÖSTA FREDRIK ÅKE RLUND	 Signed	24.04.2026 10:42	eID	
	Authenticated	24.04.2026 09:48	Low	
JAN THOMAS ENGSTRÖM	 Signed	26.04.2026 13:26	eID	
	Authenticated	26.04.2026 13:19	Low	
KATJA KATARINA INGEBOR G MOSBACH	 Signed	27.04.2026 13:44	eID	
	Authenticated	24.04.2026 11:00	Low	
MAGNUS HAAK	 Signed	28.04.2026 14:04	eID	
	Authenticated	28.04.2026 13:04	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 2025 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Revisionsberättelse 2025 Oljeslagarens hus
Att signera.pdf

(2893037 byte)
SHA-512: c716ba90b20e0638ce80a606236f3b65dcc94
1691b4eb5a50f458b18f94eb028c8e03f234ba711d28eb
897734160318c14c71645e792a6ba669fa9c386622880

Underskrifter

2026-04-28 14:03:28 (CET)



Magnus Haak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

76fd8827952fcfef8aee7cde6d9fabee38363f9debeee78204f099a9d5ce5932ff9dcf515d5c4785db6e2e1fe34ffb3daa8e4719192436ff1c31cc5a2b846cba



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

