

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Oxögat 11.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten och i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXÖGAT 11	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2034. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2045.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1894 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1958 kvm och 4 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 2167 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Wasmuth	Ordförande
Qemajl Imeri	Kassör
Anders Winnerblad	Sekreterare (Suppleant)
Katrin Ekvall	Styrelseledamot
Ture Shunsuke Wada	Styrelseledamot
Alice Titilii	Suppleant

### **Valberedning**

Mikael Zethelius

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Magnus Hamberg Auktoriserad revisor Parsells revisionsbyrå AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-31. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Asfaltering av gård övre och nedre  
Ommålning av tak  
Tvättstuga  
Hiss nyinstallation  
Fasad, tegeluppfräschning  
Elstambyte  
Rörstambyte
- 2002** ● Ommålning av tak
- 2003** ● Nya maskiner i tvättstuga
- 2004** ● Omasfaltering av gård
- 2006** ● Spolning av stammar  
Målning fönster, trapphus
- 2008** ● Nytt trädäck på övre innergård
- 2011** ● Viss fasadrenovering
- 2012** ● Bättringsmålning av tak
- 2015** ● Spolning av stammar  
Fettavskiljare restaurang - Installation
- 2018** ● Takmålning  
Nytt portlåssystem
- 2018-2019** ● Byte av de två hissarna
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2020** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2021** ● Byte av torktumlare i tvättstuga
- 2022** ● Uppfräschning av trappuppgång Tunnelgatan 1 - Klinkerrensning och fogning
- 2023** ● Spolning av stammar
- 2024** ● Ny port Tunnelgatan 1A  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

### Planerade underhåll

- 2026** ● Vägг och tak målning källare, cykelrum och elrum  
Byte av ventilationsfläkt  
Arbetsplattformar på taken uppdateras till följd av ny lagstiftning  
Byte av tvättmaskin  
Komplettera asfalt ytskikt gården  
Målning av fönster i Söderläge
- 2028** ● Målning ytskikt - Grovsoprum och tvättstuga  
Tvättstuga golv - plastmatabyte  
Trapphus vägg och tak målning

### Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Telenor, gratis för medlemmen
Bredband via kabel-tv nätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsskötsel	Veterankraft
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Service radonsugar för en bostadsrätt	Radea AB
Servitut för Värme/Varmvatten	BRF Oxöгат 10
Skadedjursbekämpning	Rentokil AB
Snöskottning av tak - Bevakningsavtal	DM Tak
Trappstädning	Viklund Städ
TV via fiber	Telenor, om så önskas, debiteras medlem
TV via kabel-tv nätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem (gratiskanaler finns dock)
Tvättstuga - maskiner	Söderkyl AB

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har servitut med grannföreningen Brf Oxöгат 10. Vår förening har fjärrvärme, varmvatten och kallvatten via Brf Oxöгат 10. Brf Oxöгат 10 använder vår tvättstuga och soprum. Föreningen har brandförsäkring för all framtid hos Brandkontoret vilket genererar smärre intäkter till föreningen. För mer information om föreningen se föreningens hemsida på <https://hemsida.sbc.se/brf-oxogat-11>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer under Planerade underhåll.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 5% april 2025 och ytterligare 10% juli 2025. Januari 2026 höjde föreningen avgifterna med ytterligare 30% med anledning av höjda driftkostnader och tomträttsavgälden.

### Förändringar i avtal

Hyresavtalet för en av föreningens hyresgäster (Lokal 60 m<sup>2</sup>) löpte ut sista december 2024. Mäklare anlätades och från och med oktober 2025 har föreningen en ny hyresgäst.

### Övriga uppgifter

Hösten 2025 hade vi en fuktskada till följd av bristande underhåll av en luftkonditionering. 2009 gav styrelsen medlemmen tillstånd att nyttja föreningens gemensamma yta för installation av en luftkonditionering, detta tillstånd drog styrelsen tillbaka hösten 2025 pga det bristande underhållet och avsaknad av skriftligt avtal.

Föreningen hade också ett stort utlägg pga en fuktskada som uppkommit från en takterrass, så under 2026 har styrelsen gjort en kontroll av resterande terrasser.

Våren 2025 lagades det stora trädäcket på övre gården, och det lilla trädäcket byttes ut.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 829 587	1 852 578	1 799 274	1 793 137
Resultat efter fin. poster	-400 251	-588 038	-232 755	-187 277
Soliditet (%)	60	62	64	65
Yttre fond	1 460 635	1 319 683	985 375	622 255
Taxeringsvärde	117 881 000	121 040 000	121 040 000	121 040 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	602	555	555	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,1	58,5	60,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 031	2 031	2 031	2 031
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 835	1 833	1 833	1 833
Sparande / kvm totalyta, kr	-38	-79	0	7
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	45	47	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	219	175	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	64	44	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	329	266	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	4,54	3,94	1,57
Räntekänslighet (%)	3,37	3,66	3,66	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en engångskostnad kopplad till en fuktskada från en takterrass samt minskade intäkter då en lokal varit outhyrd. Styrelsen har genomfört kontroller av övriga terrasser och lokalen är uthyrd. Bedömningen är att underskottet är tillfälligt och att föreningens ekonomi är stabil på sikt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 246 868	-	-	3 246 868
Upplåtelseavgifter	6 463 052	-	-	6 463 052
Fond, yttre underhåll	1 319 683	-212 691	353 643	1 460 635
Kapitaltillskott	3 806 288	-	-	3 806 288
Balanserat resultat	-6 965 517	-375 347	-353 643	-7 694 507
Årets resultat	-588 038	588 038	-400 251	-400 251
<b>Eget kapital</b>	<b>7 282 337</b>	<b>0</b>	<b>-400 251</b>	<b>6 882 085</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 340 864
Årets resultat	-400 251
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 643
<b>Totalt</b>	<b>-8 094 758</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 094 758</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 829 587	1 852 578
Övriga rörelseintäkter	3	236 770	6 177
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 066 357</b>	<b>1 858 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 679 512	-1 814 511
Övriga externa kostnader	9	-235 743	-228 090
Personalkostnader	10	-65 708	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 224	-203 544
Övriga rörelsekostnader		-55 455	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 353 642</b>	<b>-2 279 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-287 285</b>	<b>-420 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 723	12 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-123 689	-180 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 967</b>	<b>-167 793</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-400 251</b>	<b>-588 038</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-400 251</b>	<b>-588 038</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	10 879 382	10 852 698
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 879 382</b>	<b>10 852 698</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 879 582</b>	<b>10 852 898</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 735	81 102
Övriga fordringar	15	367 883	625 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	163 984	137 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>574 602</b>	<b>844 237</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>574 602</b>	<b>844 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 454 184</b>	<b>11 697 135</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 516 208	13 516 208
Fond för yttre underhåll		1 460 635	1 319 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 976 843</b>	<b>14 835 891</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 694 507	-6 965 517
Årets resultat		-400 251	-588 038
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 094 758</b>	<b>-7 553 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 882 085</b>	<b>7 282 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 975 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 975 891</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 975 891	0
Leverantörsskulder		81 904	20 384
Skatteskulder		786	12 292
Övriga kortfristiga skulder		44 445	77 998
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	469 073	328 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 572 099</b>	<b>438 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 454 184</b>	<b>11 697 135</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-287 285</b>	<b>-420 245</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	317 224	203 544
	<b>29 939</b>	<b>-216 701</b>
Erhållen ränta	10 723	12 728
Erlagd ränta	-125 030	-182 874
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-84 368</b>	<b>-386 847</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 186	-147 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 642	28 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 087</b>	<b>-505 422</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-343 908	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-343 908</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-308 821</b>	<b>-505 422</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>613 468</b>	<b>1 118 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>304 647</b>	<b>613 468</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Oxögat 11. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,04 - 5,00 %
Yttertak	3,12 %
Fasader	2,97 %
Balkonger	2,08 - 2,50 %
Fönster	31,18 %
Stamledningar VA	5,20 %
Stamledningar Värme	31,18 %
Ventilation	2,15 %
El	2,97 %
Hissar	2,08 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 179 254	1 087 020
Hysesintäkter lokaler	17 285	17 017
Hysesintäkter lokaler, moms	595 174	715 824
Deb. fastighetsskatt, moms	15 450	0
Övriga intäkter	0	220
Påminnelseavgift	316	0
Dröjsmålsränta	0	832
Pantsättningsavgift	4 116	9 169
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift, moms	588	245
Administrativ avgift	49	49
Andrahandsuthyrning	980	0
Vidarefakturerade kostnader	10 500	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	17 903
Öres- och kronutjämning	-6	0
<b>Summa</b>	<b>1 829 587</b>	<b>1 852 578</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	4 291	6 177
Återbäring försäkringsbolag	6 322	0
Återvunnen moms	226 157	0
<b>Summa</b>	<b>236 770</b>	<b>6 177</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	25 485	38 017
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 899	7 908
Städning enligt avtal	80 125	97 298
Besiktningar	6 959	0
Hissbesiktning	5 113	5 209
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 019	25 256
Brandskydd	31 941	3 031
Bevakning	1 646	0
Myndighetstillsyn	6 819	2 820
Gårdkostnader	37 690	31 653
Gemensamma utrymmen	5 109	0
Snöröjning/sandning	12 182	1 578
Serviceavtal	17 874	9 724
Serviceavtal, hissar	5 564	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 843	16 102
Fordon	0	349
Förbrukningsmaterial	0	1 050
<b>Summa</b>	<b>266 268</b>	<b>239 994</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 401
Bostadsrättslägenheter	0	3 418
Tvättstuga	0	9 445
Trapphus/port/entr	0	2 016
Dörrar och lås/porttele	8 763	1 569
VVS	4 180	0
Värmeanläggning/undercentral	3 832	3 544
Elinstallationer	8 632	0
Hissar	11 265	7 688
Fasader	15 379	0
Vattenskada	24 960	69 730
Skador/klotter/skadegörelse	2 749	3 089
<b>Summa</b>	<b>79 760</b>	<b>102 900</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	98 337
Ventilation	0	106 909
Balkonger/altaner	0	7 445
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>212 691</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	88 980	98 555
Uppvärmning	408 688	476 057
Vatten	110 613	138 364
Sophämtning/renhållning	61 924	69 433
<b>Summa</b>	<b>670 205</b>	<b>782 410</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 063	42 371
Tomträttsavgäld	377 200	237 000
Kabel-TV	9 334	7 161
Bredband	46 324	35 574
Fastighetsskatt	155 358	154 410
<b>Summa</b>	<b>663 279</b>	<b>476 516</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	25 321	33 060
Inkassokostnader	3 895	3 140
Revisionsarvoden extern revisor	57 983	29 234
Fritids och trivselkostnader	194	904
Föreningskostnader	2 492	36 302
Förvaltningsarvode enl avtal	86 721	87 393
Överlåtelsekostnad	9 590	9 992
Pantsättningskostnad	5 755	9 427
Administration	2 266	11 893
Konsultkostnader	41 298	6 743
Vidarefakturerade kostnader	227	0
<b>Summa</b>	<b>235 743</b>	<b>228 090</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 999	25 000
Arbetsgivaravgifter	15 709	7 855
<b>Summa</b>	<b>65 708</b>	<b>32 855</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	124 183	180 479
Dröjsmålsränta	0	41
Kostnadsränta skatter och avgifter	-494	1
<b>Summa</b>	<b>123 689</b>	<b>180 521</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 406 077	17 406 077
Årets inköp	343 908	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 749 985</b>	<b>17 406 077</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 553 379	-6 349 835
Årets avskrivning	-317 224	-203 544
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 870 603</b>	<b>-6 553 379</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 879 382</b>	<b>10 852 698</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 481 000	36 640 000
Taxeringsvärde mark	76 400 000	84 400 000
<b>Summa</b>	<b>117 881 000</b>	<b>121 040 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	174 844	174 844
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>174 844</b>	<b>174 844</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-174 844	-174 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-174 844</b>	<b>-174 844</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 721	11 839
Momsavräkning	52 515	0
OBS-konto	0	0
Transaktionskonto	217 863	136 892
Borgo räntekonto	86 784	476 576
<b>Summa</b>	<b>367 883</b>	<b>625 307</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 560	14 111
Förutbet el	3 021	0
Förutbet försäkr premier	32 000	30 263
Förutbet kabel-TV	2 328	2 424
Förutbet tomträttsavgäld	109 600	79 000
Förutbet bredband	4 475	12 030
<b>Summa</b>	<b>163 984</b>	<b>137 828</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-06	2,73 %	2 520 000	2 520 000
Nordea	2026-03-25	2,66 %	1 455 891	1 455 891
<b>Summa</b>			<b>3 975 891</b>	<b>3 975 891</b>
Varav kortfristig del			3 975 891	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 975 891 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	63 219	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 957	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 847	7 013
Uppl kostn el	6 987	8 336
Uppl kostnad Värme	53 379	54 926
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	5 722	7 063
Uppl kostn vatten	0	18 798
Uppl kostnad Sophämtning	13 884	14 310
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	220 368	152 077
<b>Summa</b>	<b>469 073</b>	<b>328 233</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 utför vi en utrensning av cyklar med hjälp av Easy Recycling AB.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Peter Wasmuth  
Ordförande

---

Qemajl Imeri  
Kassör

---

Katrin Ekvall  
Styrelseledamot

---

Ture Shunsuke Wada  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parsells revisionsbyrå AB  
Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 15:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:11

**DOCUMENT ID:**

HJj3P9dpbg

**ENVELOPE ID:**

rJsnPcOpWx-HJj3P9dpbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Oxögat 11., 716421-8351 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

**SHA-512:**

6ce83a3ccff8b857fb84b48323ec38794a0621bc6d1d79

59c230ca0c7f884b54f46f9f66ea787ee379787ba6021f4

d34943224667d9b5a9abf82bab27ca77417

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
1. QEMAJL IMERI qimeri@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:38 24.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.179.243
2. Ture Shunsuke Wada ture.wada@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:25 24.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.231
3. KATRIN EKVALL katrinekvall@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:29 24.04.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.85.110
4. PETER WASMUTH peter@wasmuth.me	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:55 24.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.246.82
5. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:57 24.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

\* 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 Brf Oxögat 11

Org.nr 716421-8351

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxögat 11 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De 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

# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

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 Brf Oxögat 11 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

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.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 16:03

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:11

### DOCUMENT ID:

rJes3vqOpZg

### ENVELOPE ID:

Byi3D9uabg-rJes3vqOpZg

### DOCUMENT NAME:

2512 Revisionsberättelse Brf Oxögat 11 250101-25123

1.pdf

3 pages

### SHA-512:

3f054a0b97bdcde0461f43cc1673996e2536b9dfd7e3dd

ef801fdef862a7e28ab6091ab89c66b1058db3f17dd8d00

4ec91a054a042f2ff3f103cb0d031dafcb1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	Signed	24.04.2026 16:03	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	24.04.2026 16:03	Low	IP: 83.241.153.211

\* 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