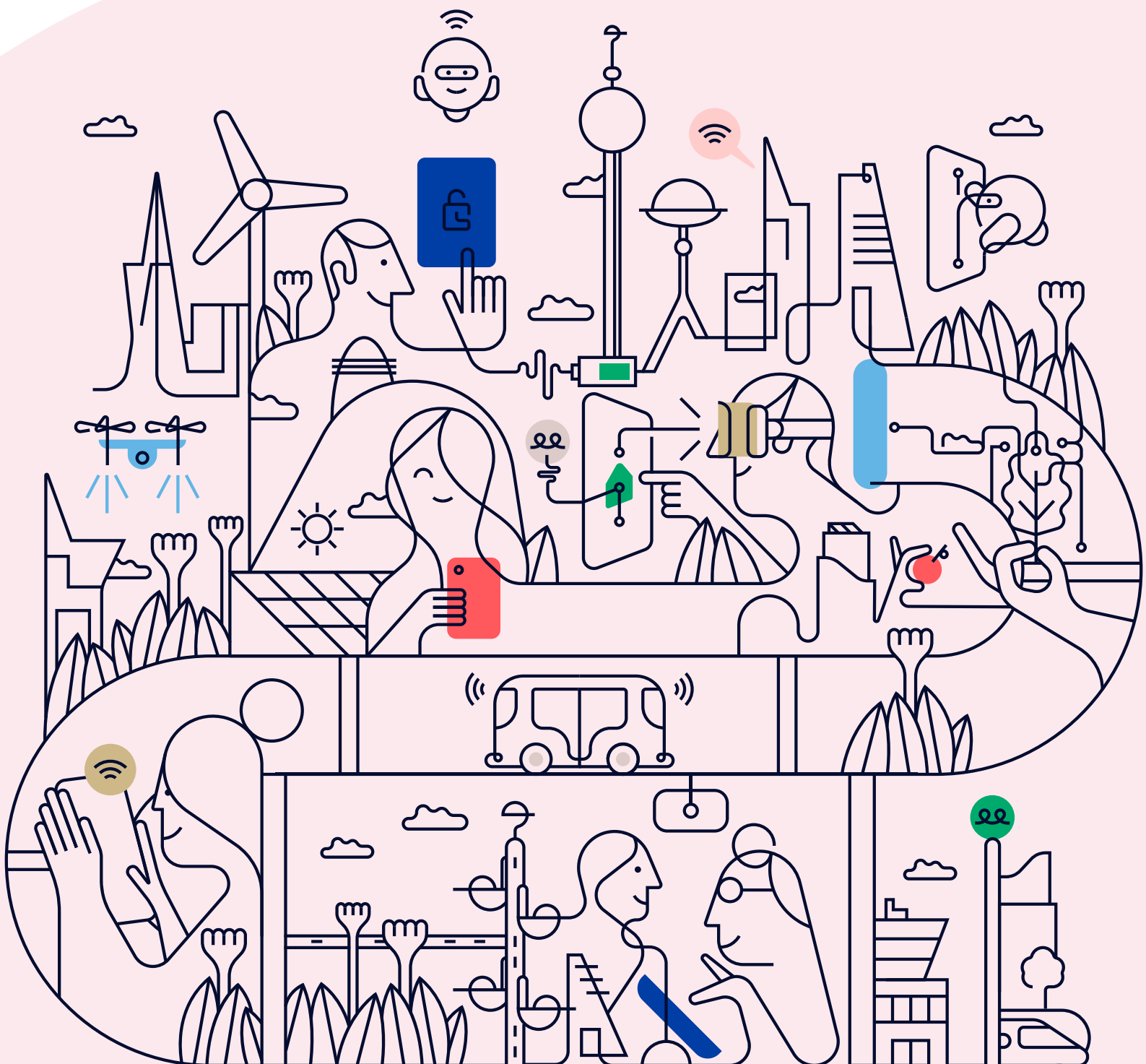




Välkommen till årsredovisningen för Brf Oxögat 11.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXÖGAT 11	1993	Stockholm

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

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 1 971 kvm och 4 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 2180 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Therése Elias-Gomes

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 2024-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Ny port Tunnelgatan 1A
2023	●	Spolning av stammar
2022	●	Uppfräschning av trappuppgång Tunnelgatan 1 - Klinker rengöring och fogning
2021	●	Byte av torktumlare i tvättstuga
2020	●	Byte av fjärrvärmecentral
2019	●	Obligatorisk ventilationskontroll
2018-2019	●	Byte av de två hissarna
2018	●	Nytt portlåssystem Takmålning
2015	●	Spolning av stammar Fettavskiljare restaurang - Installation
2012	●	Bättringsmålning av tak
2011	●	Viss fasadrenovering
2008	●	Nytt trädäck på övre innergård
2006	●	Spolning av stammar Målning fönster, trapphus
2004	●	Omasfaltering av gård

- 2003** ● Nya maskiner i tvättstuga
- 2002** ● Ommålning av tak
- 1986** ● Rörstambyte
Asfaltering av gård övre och nedre
Ommålning av tak
Tvättstuga
Hiss nyinstallation
Fasad, tegeluppfräschning
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning ytskikt - Grovsoprum och tvättstuga
- 2026** ● Tvättstuga golv - plastmatabyte
Byte av tvättmaskin
Trapphus vägg och tak målning
Vägg och tak målning källare, cykelrum och elrum

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	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Servitut för Värme/Varmvatten	BRF Oxögat 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
Service radonsugar för en bostadsrätt	Radea AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har servitut med grannföreningen Brf Oxögat 10. Vår förening har fjärrvärme, varmvatten och kallvatten via Brf Oxögat 10. Brf Oxögat 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 planeras att höjas med 5% april 2025 och juli 2025 med 5 - 10%.

Förändringar i avtal

Hyresavtalet för en av föreningens hyresgäster (Lokal 60 m2) löpte ut sista december 2024 och mäklare är anlita för att hitta ny hyresgäst.

Hyresavtalet med en av föreningens hyresgäster (Lokal 130 m2) är omförhandlad med en höjning på 5% efter den normala indexuppräknings.

Nytt bevakningsavtal med DM Tak för snöskottning av tak där även bevakning av DM Tak ingår.

Övriga uppgifter

Föreningen har installerat en radonfläkt samt åtgärdat mindre vattenskador, därav förhöjda kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 852 578	1 799 274	1 793 137	1 682 414
Resultat efter fin. poster	-588 038	-232 755	-187 277	-32 144
Soliditet (%)	62	64	65	66
Yttre fond	1 319 683	985 375	622 255	259 135
Taxeringsvärde	121 040 000	121 040 000	121 040 000	86 120 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	555	555	555	523
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,5	60,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 031	2 031	2 031	2 031
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 833	1 833	1 833	1 833
Sparande per kvm totalyta, kr	-79	-3	7	83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	47	58	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	219	175	162	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	44	32	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	329	266	252	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	3,94	1,57	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -171 803. För att åtgärda detta har föreningen höjt årsavgifterna med 5% från april 2025 och planerar ytterligare höjning juli 2025 med 5 - 10%. Hyresavtalet med en av föreningens hyresgäster (Lokal 130 m2) är omförhandlad med en höjning på 5% från och med februari 2025 efter den normala indexuppräknigen. Hyresavtalet för en av föreningens hyresgäster (Lokal 60 m2) löpte ut sista december 2024 och mäklare är anlitad för att hitta ny hyresgäst.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 246 868	-	-	3 246 868
Upplåtelseavgifter	6 463 052	-	-	6 463 052
Fond, yttre underhåll	985 375	-28 812	363 120	1 319 683
Kapitaltillskott	3 806 288	-	-	3 806 288
Balanserat resultat	-6 398 454	-203 943	-363 120	-6 965 517
Årets resultat	-232 755	232 755	-588 038	-588 038
Eget kapital	7 870 375	0	-588 038	7 282 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 602 397
Årets resultat	-588 038
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 120
Totalt	-7 553 555
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	212 691
Balanseras i ny räkning	-7 340 864

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 852 578	1 799 274
Övriga rörelseintäkter	3	6 177	5 800
Summa rörelseintäkter		1 858 755	1 805 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 814 511	-1 505 396
Övriga externa kostnader	9	-228 090	-156 477
Personalkostnader	10	-32 855	-31 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 544	-203 544
Summa rörelsekostnader		-2 279 000	-1 896 502
RÖRELSERESULTAT		-420 245	-91 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 728	15 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-180 521	-157 229
Summa finansiella poster		-167 793	-141 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-588 038	-232 755
ÅRETS RESULTAT		-588 038	-232 755

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 852 698	11 056 242
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 852 698	11 056 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 852 898	11 056 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 102	33 163
Övriga fordringar	15	625 307	1 169 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	137 828	0
Summa kortfristiga fordringar		844 237	1 202 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 237	1 202 546
SUMMA TILLGÅNGAR		11 697 135	12 258 987

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 516 208	13 516 208
Fond för yttre underhåll		1 319 683	985 375
Summa bundet eget kapital		14 835 891	14 501 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 965 517	-6 398 454
Årets resultat		-588 038	-232 755
Summa fritt eget kapital		-7 553 555	-6 631 209
SUMMA EGET KAPITAL		7 282 337	7 870 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 975 891	0
Summa långfristiga skulder		3 975 891	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 975 891
Leverantörsskulder		20 384	55 193
Skatteskulder		12 292	31 108
Övriga kortfristiga skulder		77 998	116 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	328 233	209 525
Summa kortfristiga skulder		438 907	4 388 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 697 135	12 258 987

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-420 245	-91 428
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 544	203 544
	-216 701	112 116
Erhållen ränta	12 728	15 902
Erlagd ränta	-182 874	-165 157
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-386 847	-37 139
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-147 113	-37 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 538	37 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-505 422	-37 419
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 422	-37 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 118 890	1 156 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	613 468	1 118 890

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oxögat 11. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,18 %
---------	--------

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 087 020	1 087 020
Hysesintäkter lokaler	17 017	15 976
Hysesintäkter lokaler, moms	715 824	689 940
Övriga intäkter	220	0
Dröjsmålsränta	832	1 876
Pantsättningsavgift	9 169	3 150
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	49	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	17 903	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 852 578	1 799 274

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	6 177	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 800
Summa	6 177	5 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	38 017	37 322
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 908	8 572
Städning enligt avtal	97 298	80 076
Hissbesiktning	5 209	10 150
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 256	0
Brandskydd	3 031	0
Myndighetstillsyn	2 820	0
Gårdkostnader	31 653	0
Snöröjning/sandning	1 578	3 716
Serviceavtal	9 724	3 643
Mattvätt/Hyrmattor	16 102	14 705
Fordon	349	0
Förbrukningsmaterial	1 050	858
Summa	239 994	159 041

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 401	0
Bostadsrättslägenheter	3 418	0
Tvättstuga	9 445	8 151
Trapphus/port/entr	2 016	12 349
Sophantering/återvinning	0	901
Dörrar och lås/porttele	1 569	7 496
VVS	0	8 647
Värmeanläggning/undercentral	3 544	3 843
Elinstallationer	0	984
Hissar	7 688	0
Vattenskada	69 730	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 089	9 724
Summa	102 900	52 096

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	98 337	0
VVS	0	28 812
Ventilation	106 909	0
Balkonger/altaner	7 445	0
Summa	212 691	28 812

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	98 555	101 074
Uppvärmning	476 057	380 518
Vatten	138 364	95 363
Sophämtning/renhållning	69 433	47 277
Summa	782 410	624 232

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 371	64 848
Självrisk	0	52 500
Tomträttsavgäld	237 000	316 000
Kabel-TV	7 161	9 117
Bredband	35 574	45 448
Fastighetsskatt	154 410	153 303
Summa	476 516	641 216

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	33 060	17 917
Inkassokostnader	3 140	6 439
Revisionsarvoden extern revisor	29 234	29 774
Fritids och trivselkostnader	904	0
Föreningskostnader	36 302	2 309
Förvaltningsarvode enl avtal	87 393	83 527
Överlåtelsekostnad	9 992	0
Pantsättningskostnad	9 427	2 364
Administration	11 893	6 867
Konsultkostnader	6 743	7 280
Summa	228 090	156 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	6 085
Summa	32 855	31 085

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	180 479	156 700
Dröjsmålsränta	41	45
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	484
Summa	180 521	157 229

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 406 077	17 406 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 406 077	17 406 077
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 349 835	-6 146 291
Årets avskrivning	-203 544	-203 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 553 379	-6 349 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 852 698	11 056 242
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 640 000	36 640 000
Taxeringsvärde mark	84 400 000	84 400 000
Summa	121 040 000	121 040 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 844	174 844
Utgående anskaffningsvärde	174 844	174 844
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-174 844	-174 844
Utgående avskrivning	-174 844	-174 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	200	200
Summa	200	200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 839	50 493
Transaktionskonto	136 892	147 057
Borgo räntekonto	476 576	971 833
Summa	625 307	1 169 383

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 111	0
Förutbet försäkr premier	30 263	0
Förutbet kabel-TV	2 424	0
Förutbet tomträtt	79 000	0
Förutbet bredband	12 030	0
Summa	137 828	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-03-06	3,36 %	2 520 000	2 520 000
Nordea	2026-03-25	3,35 %	1 455 891	1 455 981
Summa			3 975 891	3 975 891
Varav kortfristig del			0	3 975 891

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	7 013	0
Uppl kostn el	8 336	0
Uppl kostnad Värme	54 926	0
Uppl kostn räntor	7 063	9 416
Uppl kostn vatten	18 798	0
Uppl kostnad Sophämtning	14 310	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	7 855
Förutbet hyror/avgifter	152 077	167 254
Summa	328 233	209 525

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 5% april 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Katrin Ekvall
Styrelseledamot

Peter Wasmuth
Ordförande

Qemajl Imeri
Kassör

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

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 20:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 15:38

DOCUMENT ID:

SkWlxGtkee

ENVELOPE ID:

SJge8ezYyxx-SkWlxGtkee

DOCUMENT NAME:

Brf Oxögat 11., 716421-8351 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRIN EKVALL katrinekvall@yahoo.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 15:53 25.04.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.80.34
2. QEMAJL IMERI qimeri@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 18:39 25.04.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.85.121
3. Ture Shunsuke Wada ture.wada@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2025 18:28 26.04.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
4. PETER WASMUTH peter@wasmuth.me	 Signed Authenticated	27.04.2025 20:21 27.04.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.176.30
5. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 20:29 27.04.2025 20:27	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.

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 2024.

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 2024-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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 Oxöгат 11 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 20:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 15:38

DOCUMENT ID:

SJWILeZKJge

ENVELOPE ID:

r1xUeMtyee-SJWILeZKJge

DOCUMENT NAME:

2412 Brf Oxögat 11 Revisionsberättelse 240101-241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	 Signed	27.04.2025 20:31	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	27.04.2025 20:31	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.

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