



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Oxögat 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Qemajl Imeri	Ordförande
Peps Bengt Peter Waldemar Bengtsson	Ledamot (trädde ut 2023-03-27)
Ola Dickman	Ledamot
Håkan Ren Jie Hu	Ledamot
Ture Wada	Ledamot
Simon Söderlund	Suppleant
Anders Winnerblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

## Valberedning

Katrin Ekvall  
Therése Elias-Gomes

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXÖGAT 11	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

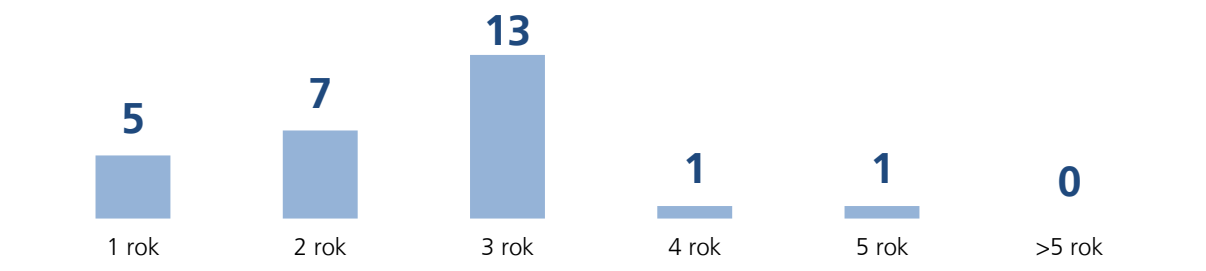
Fastigheten bebyggdes 1894 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 169 m<sup>2</sup>, varav 1 958 m<sup>2</sup> utgör boyta och 211 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	130 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Kontor	19 m <sup>2</sup>	2023-04-30
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Tvättstuga	30 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av trappuppgång Tunnelgatan 1	2022	Klinkerrensning och fogning
Byte av torktumlare i tvättstuga	2021	
Byte av fjärrvärmecentral	2020	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Nytt portlås-system	2018	
Takmålning	2018	
Byte av de två hissarna	2018 - 2019	
Spolning av stammar	2015	
Fettavskiljare restaurang	2015	Installation
Bättringsmålning av tak	2012	
Viss fasadrenovering	2011	
Nytt trädäck på övre innergård	2008	
Målning fönster, trapphus	2006	
Spolning av stammar	2006	
Omasfaltering av gård	2004	
Nya maskiner i tvättstuga	2003	
Ommålning av tak	2002	
Asfaltering av gård övre och nedre	1986	
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Hiss nyinstallation	1986	
Fasad, tegeluppförskning	1986	
Ommålning av tak	1986	
Tvättstuga	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga golv- plastmatabyte	2024	
Målning ytskikt	2024	Grovsoprum och tvättstuga
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2025	
Byte av tvättmaskin	2025	
Trapphus vägg o tak, målning	2025	Även källare, cykelrum och elrum

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	Telenor, gratis för medlemmen
Bredband via kabel-tv nätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem
TV via fiber	Telenor, om så önskas, debiteras medlem
TV via kabel-tv nätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem (gratiskanaler finns dock)
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB
Tvättstuga - maskiner	Söderkyl AB
Trappstädning	Viklund Städ
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Snöröjning	DM Tak
Servitut för Värme/Varmvatten	BRF Oxögat 10
Skadedjursbekämpning	Rentokil AB

### Övrig information

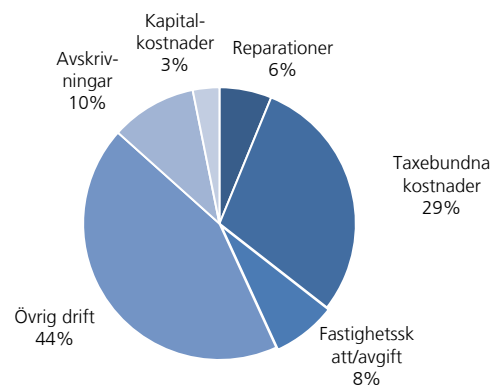
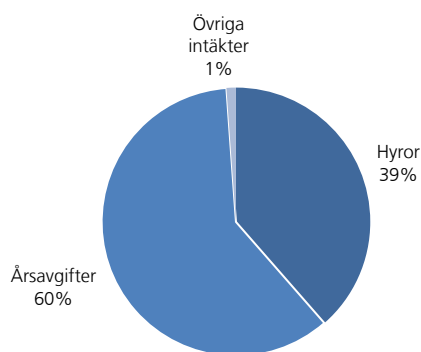
Se föreningens hemsida <https://varbrf.sbc.se/oxogat11>

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 054 425</b>	<b>997 085</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 802 213	1 718 997
Finansiella intäkter	4 057	295
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 547
Ökning av kortfristiga skulder	112 063	0
	<b>1 918 333</b>	<b>1 762 839</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 727 910	1 511 766
Finansiella kostnader	62 434	28 525
Ökning av kortfristiga fordringar	26 105	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	165 208
	<b>1 816 449</b>	<b>1 705 499</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 156 308</b>	<b>1 054 425</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>101 884</b>	<b>57 340</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	555	523	579	555
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 294	3 120	2 982	2 419
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 031	2 031	2 031	2 669
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	36	34	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	148	166	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	20	28	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	13	28	34
Soliditet (%)	65	66	65	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	-32	-473	-1 468
Nettoomsättning (tkr)	1 793	1 682	1 720	1 597

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 958 m<sup>2</sup> bostäder och 211 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 246 868	0	0	3 246 868
Upplåtelseavgifter	6 463 052	0	0	6 463 052
Kapitaltillskott	3 806 288	0	0	3 806 288
Fond för yttre underhåll	622 255	363 120	0	259 135
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 138 463</b>	<b>363 120</b>	<b>0</b>	<b>13 775 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 848 056	-363 120	-32 144	-5 452 792
Årets resultat	-187 277	-187 277	32 144	-32 144
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 035 334</b>	<b>-550 397</b>	<b>0</b>	<b>-5 484 936</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 103 130</b>	<b>-187 277</b>	<b>0</b>	<b>8 290 407</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-187 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 484 936
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 120
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 035 333</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 035 333</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 793 137	1 682 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 076	36 583
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 802 213</b>	<b>1 718 997</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 541 189	-1 314 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 865	-164 540
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 203	-211 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 931 113</b>	<b>-1 722 910</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-128 900</b>	<b>-3 914</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 434	-28 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 377</b>	<b>-28 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-187 277</b>	<b>-32 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-187 277</b>	<b>-32 144</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	11 259 786	11 462 989
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 259 786</b>	<b>11 462 989</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 259 986</b>	<b>11 463 189</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 678	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 157 947	1 074 637
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 202 626</b>	<b>1 074 637</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 202 626</b>	<b>1 074 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 462 611</b>	<b>12 537 826</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 709 920	9 709 920
Kapitaltillskott		3 806 288	3 806 288
Fond för yttre underhåll	Not 13	622 255	259 135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 138 463</b>	<b>13 775 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 848 056	-5 452 792
Årets resultat		-187 277	-32 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 035 334</b>	<b>-5 484 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 103 130</b>	<b>8 290 407</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 975 892	3 975 891
Leverantörsskulder		24 616	32 201
Skatteskulder		20 557	8 732
Övriga skulder		122 034	80 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	216 383	150 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 359 482</b>	<b>4 247 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 462 611</b>	<b>12 537 826</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	85 år	85 år
Tak		20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 086 793	1 024 117
Hyror lokaler momspliktiga	680 562	644 268
Hyror lokaler	14 411	14 018
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	20	11
	<b>1 793 137</b>	<b>1 682 414</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Extra statligt stöd	0	20 312
Återbäring försäkringsbolag	6 670	6 380
Övriga intäkter	2 406	9 891
	<b>9 076</b>	<b>36 583</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 093	21 487
	Fastighetskötsel beställning	10 957	7 158
	Snöröjning/sandning	31 986	8 905
	Städning entreprenad	77 652	72 137
	Städning enligt beställning	38 525	0
	Mattvätt/Hyrmattor	12 969	12 137
	Hissbesiktning	4 736	4 667
	Myndighetstillsyn	9 278	647
	Gemensamma utrymmen	0	4 347
	Gård	20 281	13 746
	Serviceavtal	9 188	8 931
	Förbrukningsmateriel	249	7 156
	Brandskydd	2 804	2 476
		<b>253 718</b>	<b>163 795</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	74 805	0
	Lokaler	0	2 563
	Tvättstuga	28 703	61 225
	Entré/trapphus	2 560	2 846
	Lås	0	2 048
	VVS	0	4 339
	Värmeanläggning/undercentral	2 058	0
	Hiss	2 774	0
	Mark/gård/utemiljö	4 866	0
	Vattenskada	8 314	0
		<b>124 080</b>	<b>73 020</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	125 158	77 702
	Värme	352 139	321 495
	Vatten	68 758	43 124
	Sophämtning/renhållning	39 070	27 784
		<b>585 124</b>	<b>470 105</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 403	105 127
	Tomträttsavgäld	316 000	316 000
	Kabel-TV	8 314	7 939
	Bredband	43 137	47 799
		<b>426 855</b>	<b>476 865</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>151 413</b>	<b>130 593</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 541 189</b>	<b>1 314 378</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 270	0
	Juridiska åtgärder	553	42 385
	Inkassering avgift/hyra	5 411	3 098
	Revisionsarvode extern revisor	26 193	23 799
	Föreningskostnader	1 817	1 486
	Styrelseomkostnader	0	468
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 366
	Förvaltningsarvode	81 257	79 456
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 407
	Administration	14 493	2 457
	Konsultarvode	19 870	6 619
		<b>153 865</b>	<b>164 540</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	24 997
	Sociala kostnader	7 855	7 851
		<b>32 855</b>	<b>32 848</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	203 203	203 316
	Förbättringar	0	7 829
		<b>203 203</b>	<b>211 145</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 406 077	17 406 077
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 406 077</b>	<b>17 406 077</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 943 088	-5 731 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 203	-211 145
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 146 291</b>	<b>-5 943 088</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 259 786</b>	<b>11 462 989</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 640 000	29 920 000
	Taxeringsvärde mark	84 400 000	56 200 000
		<b>121 040 000</b>	<b>86 120 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 000 000	77 000 000
	Lokaler	11 040 000	9 120 000
		<b>121 040 000</b>	<b>86 120 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	138 892	138 892
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 892</b>	<b>138 892</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-138 892	-138 892
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-138 892</b>	<b>-138 892</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 952	35 952
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 952</b>	<b>35 952</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 952	-35 952
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 952</b>	<b>-35 952</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kundfordringar	0	11 007
	Skattekonto	1 639	9 205
	Klientmedel hos SBC	430 229	439 305
	Räntekonto hos SBC	726 080	595 120
		<b>1 157 947</b>	<b>1 054 637</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	259 135	258 775
	Reservering enligt stadgar	363 120	258 360
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-258 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>622 255</b>	<b>259 135</b>



Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	3,258 %	1 455 891	1 455 891	2023-03-23
	Swedbank		0	2 520 000	
	Nordea	3,113 %	2 520 000	0	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 975 891</b>	<b>3 975 891</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 975 891	-3 975 891	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 582 000	13 582 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 855	0
	Ränta	17 344	1 613
	Avgifter och hyror	166 184	148 583
		<b>216 383</b>	<b>150 196</b>

#### Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Qemajl Imeri  
Ordförande

Ture Wada  
Ledamot

Ola Dickman  
Ledamot

Håkan Ren Jie Hu  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

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 2022-12-31 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 Oxögat 11 för räkenskapsåret 2022 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

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 087 000	1 086 793	1 134 545
Hyror lokaler momspliktiga	680 000	680 562	654 000
Hyror lokaler	0	14 411	0
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Öresutjämning	0	20	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 670	0
Övriga intäkter	0	2 406	0
	<b>1 767 000</b>	<b>1 802 213</b>	<b>1 788 545</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-36 000	-35 093	-36 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-10 957	-8 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-31 986	-10 000
Städning entreprenad	-80 000	-77 652	-78 000
Städning enligt beställning	0	-38 525	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-12 969	-13 000
Sotning	0	0	-8 000
Hissbesiktning	-6 000	-4 736	-5 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-9 278	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-4 000
Gård	-16 000	-20 281	-21 000
Serviceavtal	-10 000	-9 188	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-249	-10 000
Brandskydd	-3 000	-2 804	-5 000
	<b>-200 000</b>	<b>-253 718</b>	<b>-219 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	-74 805	-138 000
Tvättstuga	-11 000	-28 703	0
Entré/trapphus	0	-2 560	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 058	0
Hiss	0	-2 774	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 866	0
Vattenskada	0	-8 314	0
	<b>-61 000</b>	<b>-124 080</b>	<b>-138 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-119 000	-125 158	-78 000
Värme	-355 000	-352 139	-300 000
Vatten	-70 000	-68 758	-60 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-39 070	-25 000
	<b>-575 000</b>	<b>-585 124</b>	<b>-463 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-60 000	-59 403	-105 000
Tomträttsavgäld	-316 000	-316 000	-316 000
Kabel-TV	-9 000	-8 314	-9 000
Bredband	-53 000	-43 137	-47 000
	<b>-438 000</b>	<b>-426 855</b>	<b>-477 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-170 000	-151 413	-130 000
	<b>-170 000</b>	<b>-151 413</b>	<b>-130 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-4 270	0
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-553	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 411	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 193	-26 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 817	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-88 000	-81 257	-82 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	0
Administration	-5 000	-14 493	-5 000
Konsultarvode	0	-19 870	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	<b>-129 000</b>	<b>-153 865</b>	<b>-121 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 855	-9 000
	<b>-34 000</b>	<b>-32 855</b>	<b>-34 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-204 000	-203 203	-204 000
Förbättringar	0	0	-8 000
	<b>-204 000</b>	<b>-203 203</b>	<b>-212 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 811 000</b>	<b>-1 931 113</b>	<b>-1 794 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-44 000</b>	<b>-128 900</b>	<b>-5 455</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 960	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	21	0
Låneräntor	-39 000	-62 434	-30 000
	<b>-39 000</b>	<b>-58 377</b>	<b>-30 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-83 000</b>	<b>-187 277</b>	<b>-35 455</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)