

# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**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 2019.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2000-07-27 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

Peps Bengtsson	Ledamot	
Ellen Madeling	Ledamot	Uttråde ur styrelsen p g a flytt
Kim Roxell	Ledamot	
Johanna Wada	Ledamot	Uttråde ur styrelsen 2019-12-17
Mille Wallander	Ledamot	Uttråde ur styrelsen p g a flytt
Erik Ragnå	Ledamot	
Anders Winnerblad	Ledamot	
Sven Håkan Olsson	Suppleant	
Gustaf Ström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Katrin Ekvall  
Therése Elias-Gomes

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OXÖGAT 11	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

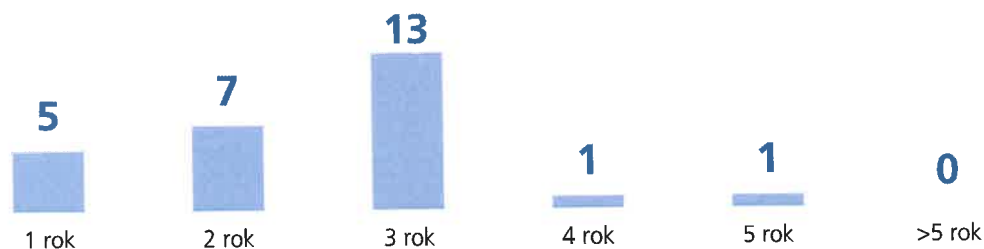
Fastigheten bebyggdes 1894 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Restaurang	130 m <sup>2</sup>	4 år
Kontor	21 m <sup>2</sup>	1 år
Kontor	60 m <sup>2</sup>	3 år
Tvättstuga	30 m <sup>2</sup>	10 år

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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takmålning	2018	
Nytt portlås-system	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	
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Asfaltering av gård övre och nedre	1986	
Tvättstuga	1986	
Ommålning av tak	1986	
Fasad, tegeluppräschning	1986	
Hiss nyinstallation	1986	

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

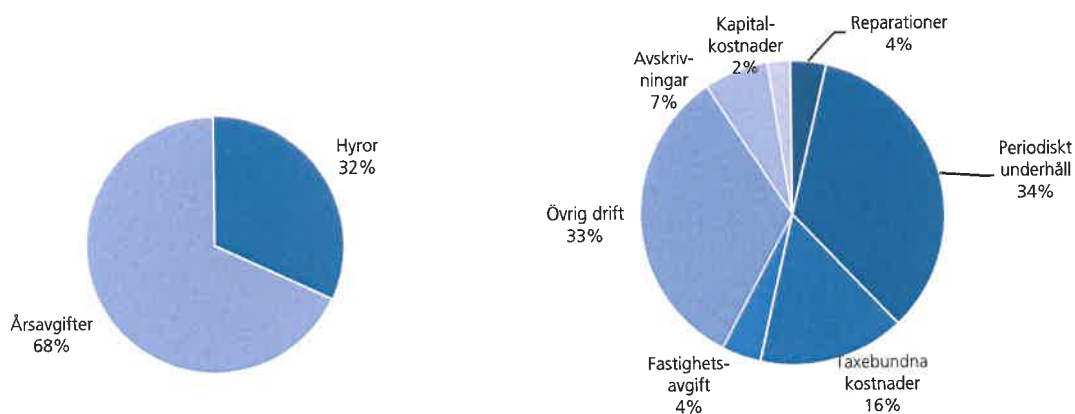
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Sundh Bygg & Konsult AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	Telenor, gratis för medlemmen
Bredband via kabeltnätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem
TV via fiber	Telenor, om så önskas, debiteras medlem
TV via kabeltnätet	Comhem, om så önskas, debiteras medlem (gratiskanaler finns dock)

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 701 219</b>	<b>658 145</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 597 096	1 609 631
Finansiella intäkter	117	75
Minskning kortfristiga fordringar	552	0
Medlemsinsatser	0	4 330 000
Ökning av kortfristiga skulder	24 186	0
	<b>1 621 951</b>	<b>5 939 706</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 781 346	2 613 013
Finansiella kostnader	73 206	63 867
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 449
Minskning av kortfristiga skulder	0	217 303
	<b>2 854 552</b>	<b>2 896 632</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 468 618</b>	<b>3 701 219</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 232 601</b>	<b>3 043 074</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställt byte av hissar i trapphusen Tunnelgatan 1A respektive Luntmakargatan 12.

Fastslagit ny underhållsplan.

Påbörjat renovering av den mindre lokalen i gårdshuset.

Tecknat nytt hyresavtal med Best of Nails.

Tecknat avtal med teknisk förvaltare (Sundh Bygg & Konsult AB).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	569	562	555	555
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 948	2 015	2 120	2 191
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 737	2 737	2 737	2 737
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	29	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	136	136	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	30	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	29	45	53
Soliditet (%)	61	65	56	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 468	-1 278	-338	-1
Nettoomsättning (tkr)	1 597	1 600	1 627	1 630

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	258 415	258 360	-609 500	609 555
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 774 623</b>	<b>258 360</b>	<b>-609 500</b>	<b>14 125 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 510 164	-258 360	-668 801	-2 583 003
Årets resultat	-1 468 466	-1 468 466	1 278 301	-1 278 301
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 978 630</b>	<b>-1 726 826</b>	<b>609 500</b>	<b>-3 861 304</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 795 994</b>	<b>-1 468 466</b>	<b>0</b>	<b>10 264 459</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 468 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 251 805
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 360
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 978 631</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

258 000
<b>-4 720 631</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 597 096	1 600 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 479
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 597 096</b>	<b>1 609 631</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 509 252	-2 363 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 381	-216 443
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-32 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 127	-211 127
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 992 473</b>	<b>-2 824 140</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 395 377</b>	<b>-1 214 509</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 206	-63 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 089</b>	<b>-63 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 468 466</b>	<b>-1 278 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 468 466</b>	<b>-1 278 301</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	11 885 260	12 096 387
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 885 260</b>	<b>12 096 387</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>11 885 460</b>	<b>12 096 587</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 468 164	3 701 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 468 164</b>	<b>3 701 317</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 279	9 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 279</b>	<b>9 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 477 443</b>	<b>3 710 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 362 903</b>	<b>15 807 183</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<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	258 415	609 555
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 774 623</b>	<b>14 125 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 510 164	-2 583 003
Årets resultat		-1 468 466	-1 278 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 978 630</b>	<b>-3 861 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 795 994</b>	<b>10 264 459</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	2 705 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 705 891</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 225 891	2 520 000
Leverantörsskulder		78 629	78 769
Skatteskulder		16 366	4 623
Övriga skulder		45 048	67 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	200 976	165 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 566 909</b>	<b>2 836 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 362 903</b>	<b>15 807 183</b>

## Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	85 år	85 år
Tak	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 086 583	1 072 133
Hyror lokaler momspliktiga	496 744	514 550
Hyror lokaler	13 758	13 452
Öresutjämning	11	17
	<b>1 597 096</b>	<b>1 600 152</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	5 365
Övriga intäkter	0	4 114
	<b>0</b>	<b>9 479</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 714	3 677
	Städning entreprenad	73 075	71 260
	Städning enligt beställning	0	4 700
	Mattväti/Hyrmattor	14 432	15 033
	Sotning	0	1 464
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 934	0
	Hissbesiktning	15 444	11 075
	Gård	36 453	17 941
	Serviceavtal	13 859	21 512
	Förbrukningsmateriel	8 699	1 502
		<b>181 609</b>	<b>148 164</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	42 899	0
	Hyreslägenheter	0	495
	Tvättstuga	9 396	8 090
	Sophantering/återvinning	0	31 359
	Lås	4 167	39 987
	VVS	0	10 916
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 659
	Elinstallationer	32 570	27 944
	Hiss	9 500	52 965
	Tak	4 701	0
	Fasad	0	18 719
	Skador/klotter/skadegörelse	1 839	1 342
	Vattenskada	9 591	0
		<b>114 662</b>	<b>194 475</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	233 967
	Lokaler	231 938	0
	Hiss	817 943	369 724
	Tak	0	386 088
		<b>1 049 881</b>	<b>989 779</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 393	79 270
	Värme	319 691	294 734
	Vatten	55 673	53 612
	Sophämtning/renhållning	19 472	27 728
		<b>477 228</b>	<b>455 344</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	95 965	94 402
	Självrisk	93 000	1 500
	Tomträttsavgäld	316 000	316 000
	Kabel-TV	7 756	7 595
	Bredband	44 771	44 771
		<b>557 493</b>	<b>464 269</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>128 379</b>	<b>111 689</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 509 252</b>	<b>2 363 720</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	0	965
	Juridiska åtgärder	48 943	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 117
	Hysesförluster	47 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 665	19 726
	Föreningskostnader	398	724
	Förvaltningsarvode	76 502	74 171
	Administration	6 716	3 594
	Konsultarvode	45 718	110 346
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>252 381</b>	<b>216 443</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	24 997
	Sociala kostnader	4 713	7 854
		<b>19 713</b>	<b>32 851</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	203 316	203 316
	Förbättringar	7 811	7 811
		<b>211 127</b>	<b>211 127</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 309 689	-5 098 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-211 127	-211 127
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 520 816</b>	<b>-5 309 689</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 885 260</b>	<b>12 096 387</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 920 000	25 408 000
	Taxeringsvärde mark	56 200 000	38 351 000
		<b>86 120 000</b>	<b>63 759 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 000 000	56 200 000
	Lokaler	9 120 000	7 559 000
		<b>86 120 000</b>	<b>63 759 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade 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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		<b>200</b>	<b>200</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kundfordringar	7 198	4 079
	Skattekonto	1 627	5 298
	Klientmedel hos SBC	2 459 339	3 691 940
		<b>2 468 164</b>	<b>3 701 317</b>



<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	609 555	707 940
	Reservering enligt stadgar	258 360	191 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-609 500	-289 585
	<b>Vid årets slut</b>	<b>258 415</b>	<b>609 555</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,450 %	2 705 891	2 705 891	2020-03-18
	Swedbank	1,475 %	2 520 000	2 520 000	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 225 891</b>	<b>5 225 891</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 225 891	-2 520 000	
			<b>0</b>	<b>2 705 891</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 225 891 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 582 000	13 582 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	12 283	0
	Sophämtning	4 178	0
	Arvoden	25 000	10 000
	Sociala avgifter	7 855	3 142
	Ränta	4 061	2 957
	Avgifter och hyror	147 599	143 831
	Hisskostnader	0	5 822
		<b>200 976</b>	<b>165 752</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående mindre renovering/uppfräschning av gårdslokal.

---

## Styrelsens underskrifter

---

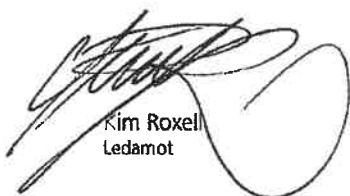
STOCKHOLM den 15/4 2020



Peps Bengtsson  
Ledamot



Anders Winnerblöd  
Ledamot

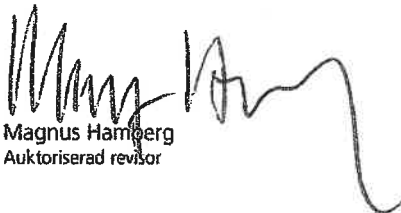


Kim Roxell  
Ledamot



Erik Ragnå  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxögat 11

Org.nr 716421-8351

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxögat 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### *Revisorers ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oxögat 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

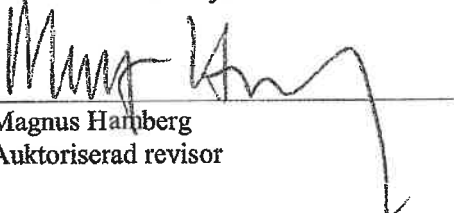
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2020

Parsells Revisionsbyrå AB



Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!**



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE