

Årsredovisning 2024

Brf Oxögat 10 i Stockholm

769604-0349



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oxögat 10 i Stockholm

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommer 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 1999-03-08. Stadgar registrerades 2001-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Oxögat 10	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 432 kvm. Byggnadernas totalyta är 432 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Norrbin	Ordförande
Åsa Anette Holst Westman	Styrelseledamot
Charlotte Birchley	Styrelseledamot
Karin Ternander	Styrelseledamot
Marc Wilhelmsson	Suppleant

Valberedning

Per Ternander

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

47

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av fallräcke på taket
- 2020** ● Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2018** ● Renovering av innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 10 st, det har skett 1 överlåtelse under året.

h

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	371 984	339 516	322 357	307 286
Resultat efter fin. poster	-118 486	-127 862	-47 728	-84 820
Soliditet (%)	75	75	78	77
Yttre fond	581 981	582 781	509 581	458 581
Taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000	24 400 000	17 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	786	746	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	98,2	100,0	98,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 704	3 704	3 241	3 241
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 704	3 704	3 241	3 241
Sparande per kvm totalyta, kr	-191	-39	-24	-90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	10	5	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	193	181	163	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	124	52	29	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	324	243	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,55	5,53	2,02	0,75
Räntekänslighet (%)	4,30	4,71	4,34	4,57

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

7

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -84 845 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. I beloppet - 84 845 finns en felperiodiserad kostnad för vatten på 27 560, som skulle ha kostnadsförts i december 2023. Trots detta blir resultatet negativt, men vi har höjt månadsavgiften med 20% från den 1 juli 2024. Styrelsen kommer att ta beslut i juni 2025 om hur mycket vi behöver höja våra månadsavgifter för att täcka högre kostnader för tomträttsgäld.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	5 617 599	-	-	5 617 599
Fond, yttre underhåll	582 781	-	-800	581 981
Balanserat resultat	-878 054	-127 862	800	-1 005 116
Årets resultat	-127 862	127 862	-118 486	-118 486
Eget kapital	5 194 464	0	-118 486	5 075 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 005 116
Årets resultat	-118 486
Totalt	-1 123 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 200
Balanseras i ny räkning	-1 196 802
	-1 123 602

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

17

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	371 984	339 516
Övriga rörelseintäkter	3	117	6 141
Summa rörelseintäkter		372 101	345 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-289 641	-267 239
Övriga externa kostnader	9	-79 880	-86 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 122	-37 152
Summa rörelsekostnader		-405 643	-390 709
RÖRELSERESULTAT		-33 542	-45 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 846	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-88 790	-82 917
Summa finansiella poster		-84 944	-82 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-118 486	-127 862
ÅRETS RESULTAT		-118 486	-127 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 544 910	6 580 022
Maskiner och inventarier	12	0	1 010
Summa materiella anläggningstillgångar		6 544 910	6 581 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 544 910	6 581 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	6 766	7 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 720	36 971
Summa kortfristiga fordringar		44 486	44 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		218 716	266 499
Summa kassa och bank		218 716	266 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		263 202	310 790
SUMMA TILLGÅNGAR		6 808 112	6 891 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 617 599	5 617 599
Fond för yttre underhåll		581 981	582 781
Summa bundet eget kapital		6 199 580	6 200 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 005 116	-878 054
Årets resultat		-118 486	-127 862
Summa fritt eget kapital		-1 123 602	-1 005 916
SUMMA EGET KAPITAL		5 075 978	5 194 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	200 000
Summa långfristiga skulder		0	200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	1 400 000
Leverantörsskulder		79 524	63 249
Skatteskulder		797	1 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	51 813	33 004
Summa kortfristiga skulder		1 732 134	1 497 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 808 112	6 891 822

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 542	-45 052
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	36 122	37 152
	2 580	-7 900
Erhållen ränta	118	107
Erlagd ränta	-90 035	-80 467
Erhållen utdelning	3 728	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 609	-88 260
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-195	15 683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 021	-28 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 783	-101 063
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-47 783	98 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	266 499	167 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	218 716	266 499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oxögat 10 i Stockholm 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,5 %
---------	-------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	355 974	323 604
Övriga årsavgifter	4 008	4 008
Kabel-TV/Bredband	11 904	11 904
Övriga intäkter	98	0
Summa	371 984	339 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-1
Elprisstöd	0	2 642
Övriga intäkter	116	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	3 500
Summa	117	6 141

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	12 810	10 277
Övrigt	0	6 879
Besiktning och service	3 622	329
Summa	16 432	17 485

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 395
Trapphus/port/entr	0	3 183
Summa	0	4 578

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	74 000
Summa	0	74 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	2 986	4 369
Uppvärmning	83 417	78 278
Vatten	53 423	-22 293
Sophämtning	22 380	0
Summa	162 206	60 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 545	15 598
Tomträttsavgälder	68 100	68 100
Kabel-TV	674	2 532
Bredband	12 644	11 880
Fastighetsskatt	13 040	12 712
Summa	111 003	110 822

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	24 591	37 244
Revisionsarvoden	15 750	14 000
Ekonomisk förvaltning	33 000	31 768
Bankkostnader	6 539	3 306
Summa	79 880	86 318

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	88 790	82 917
Summa	88 790	82 917

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 194 488	7 194 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 194 488	7 194 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-614 466	-579 354
Årets avskrivning	-35 112	-35 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-649 578	-614 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 544 910	6 580 022
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
Summa	24 400 000	24 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 190	10 190
Utgående anskaffningsvärde	10 190	10 190
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 180	-7 140
Avskrivningar	-1 010	-2 040
Utgående avskrivning	-10 190	-9 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 010

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 977	6 011
Skattefordringar	116	0
Övriga fordringar	673	1 309
Summa	6 766	7 320

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 483	2 672
Försäkringspremier	4 200	3 945
Kabel-TV	0	674
Tomträtt	17 025	17 025
Bredband	3 210	3 161
Förvaltning	9 802	9 494
Summa	37 720	36 971

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,34 %	700 000	700 000
SEB	2025-02-28	4,34 %	700 000	700 000
SEB	2025-04-28	4,27 %	200 000	200 000
Summa			1 600 000	1 600 000
Varav kortfristig del			1 600 000	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	121
El	322	797
Uppvärmning	10 940	11 408
Utgiftsräntor	3 003	4 248
Vatten	3 744	-25 863
Förutbetalda avgifter/hyror	33 688	28 293
Beräknat revisionsarvode	0	14 000
Summa	51 813	33 004

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 202 000	2 202 000

Underskrifter

Stockholm, 2025-06-03
Ort och datum

Eva Norrbin
Eva Norrbin
Ordförande

Åsa Anette Holst Westman
Åsa Anette Holst Westman
Styrelseledamot

Karin Ternander
Karin Ternander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-04

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Oxögat 10 i Stockholm
Org.nr 769604-0349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxögat 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 *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 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

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, avsiktlig 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 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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:

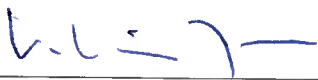
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 4 juni 2025



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor