



Välkommen till årsredovisningen för Brf Obligationen 2

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

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

Innehåll

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Obligationen 2	2014	Stockholm

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 1 728 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 768 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Johansson	Styrelseledamot
Andrea Josefina Carlson	Ordförande
B Hanna E Hagström Jonsson	Styrelseledamot
Joakim Dahlberg	Styrelseledamot

Valberedning

Kung Alexander Moberg
Viktor Olsson
Hanna Gjöthlén

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1997	●	Renovering av el-stigare
1997-1998	●	Stambyte Omgjutning av betongplattor balkong
1998	●	Takbyte
2016	●	Installation av 3-fas Byte av fönster till treglas
2017	●	Upphandling av kollektivt bredband
2018	●	Installation av digitalt bokningssystem till tvättstuga Byte av frånluftsfläkt på tak
2019	●	Kollektivt upphandlad el inklusive installation av system för detta
2020	●	Ommålning av trapphus
2021	●	Takrenovering inklusive förbättring av taksäkerhet och byte av stuprännor Byte av avloppsstammar i källare
2023	●	Byte av cirkulationspump VVC, ställdon VS och VV samt pump till värmesystem
2024	●	Byte av samtliga frånluftsfläktar på tak
2025	●	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arbetar aktivt med att stärka föreningens finansiella ställning och minska skuldsättningen. Detta sker bland annat genom att, när ekonomiskt utrymme finns, prioritera amortering av föreningens lån.

Samtidigt har styrelsen ett långsiktigt perspektiv på föreningens ekonomi. Genom en uppdaterad underhållsplan och noggrann ekonomisk uppföljning säkerställs att framtida underhåll och investeringar kan genomföras på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Målsättningen är att skapa en stabil ekonomi som tryggar föreningens värde över tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen extra-amorterade 600'000 kr efter försäljning av en tidigare hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 387 806	2 314 113	2 127 417	1 875 987
Resultat efter fin. poster	-423 305	-692 660	-319 983	-514 536
Soliditet (%)	77	76	74	73
Yttre fond	1 284 680	985 305	616 555	186 555
Taxeringsvärde	51 572 000	62 185 000	62 185 000	62 185 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 292	1 264	1 125	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	88,0	83,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 649	9 412	10 182	10 323
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 101	8 576	9 277	9 406
Sparande / kvm totalyta, kr	195	68	240	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	64	72	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	220	202	187
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	65	45	67
Energikostnad / kvm totalyta, kr	365	348	319	363
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,69	2,39	-
Räntekänslighet (%)	6,69	7,45	9,05	-

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 el (totalt 51 332 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgick till 7423 000 kr och förklaras främst av planmässiga avskrivningar om 684 000 kr.

Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 775 557	-	-	56 775 557
Upplåtelseavgifter	2 113 595	-	-	2 113 595
Fond, yttre underhåll	985 305	-130 625	430 000	1 284 680
Balanserat resultat	-10 114 604	-562 035	-430 000	-11 106 639
Årets resultat	-692 660	692 660	-423 305	-423 305
Eget kapital	49 067 193	0	0	49 067 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 676 639
Årets resultat	-423 305
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
Totalt	-11 529 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	84 375
Balanseras i ny räkning	-11 445 569

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 387 806	2 314 113
Övriga rörelseintäkter	3	241	241
Summa rörelseintäkter		2 388 047	2 314 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 363 311	-1 404 531
Övriga externa kostnader	9	-165 887	-212 255
Personalkostnader	10	-68 332	-134 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 748	-683 748
Summa rörelsekostnader		-2 281 278	-2 434 582
RÖRELSERESULTAT		106 769	-120 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 264	14 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-539 338	-586 597
Summa finansiella poster		-530 074	-572 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-423 305	-692 660
ÅRETS RESULTAT		-423 305	-692 660

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	62 039 665	62 723 413
Summa materiella anläggningstillgångar		62 039 665	62 723 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 039 665	62 723 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 557	6 928
Övriga fordringar	13	82 511	81 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 954	87 044
Summa kortfristiga fordringar		208 022	175 081
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		1 298 463	1 848 358
Summa kassa och bank		1 298 463	1 848 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 506 485	2 023 439
SUMMA TILLGÅNGAR		63 546 150	64 746 852

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 889 152	58 889 152
Fond för yttre underhåll		1 284 680	985 305
Summa bundet eget kapital		60 173 832	59 874 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 106 639	-10 114 604
Årets resultat		-423 305	-692 660
Summa fritt eget kapital		-11 529 944	-10 807 264
SUMMA EGET KAPITAL		48 643 888	49 067 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 800 000	3 450 000
Summa långfristiga skulder		10 800 000	3 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 522 568	11 712 568
Leverantörsskulder		149 335	98 360
Skatteskulder		137 730	132 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 629	286 272
Summa kortfristiga skulder		4 102 262	12 229 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 546 150	64 746 852

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 769	-120 227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	683 748	683 748
	790 517	563 521
Erhållen ränta	9 264	14 164
Erlagd ränta	-539 669	-590 933
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 112	-13 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 941	-42 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 934	39 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 104	-16 269
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 500 000
Amortering av lån	-840 000	-1 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-840 000	1 260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-549 896	1 243 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 848 358	604 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 298 463	1 848 358

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Obligationen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 029 992	1 932 838
Hysesintäkter bostäder	137 004	152 280
Hysesintäkter lokaler	35 100	35 100
Hysesintäkter p-plats	43 200	42 000
Hysesintäkter förråd	7 200	7 200
Bredband	58 608	57 420
El, moms	51 357	50 430
Pantsättningsavgift	9 408	4 536
Överlåtelseavgift	10 253	2 866
Administrativ avgift	1 274	637
Andrahandsuthyrning	4 410	0
Vidarefakturerade kostnader	0	28 806
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 387 806	2 314 113

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	241	241
Summa	241	241

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	40 425	38 564
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 590	23 380
Städning enligt avtal	41 376	40 332
Besiktningar	0	16 744
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	38 768
Brandskydd	13 390	7 940
Gårdkostnader	15 011	1 534
Snöröjning/sandning	0	40 936
Serviceavtal	18 982	23 242
Förbrukningsmaterial	594	0
Summa	142 368	236 440

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	28 375
Tvättstuga	24 597	5 084
Källarutrymmen	3 000	0
Dörrar och lås/porttele	10 686	4 936
VVS	10 856	34 025
Värmeanläggning/undercentral	6 378	0
Ventilation	0	2 275
Elinstallationer	0	2 150
Tak	3 625	3 625
Garage/parkering	3 879	0
Vattenskada	5 313	3 588
Skador/klotter/skadegörelse	1 925	0
Summa	70 259	84 058

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	84 375	130 625
Summa	84 375	130 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	133 010	112 596
Uppvärmning	398 562	388 573
Vatten	112 971	114 882
Sophämtning/renhållning	53 112	69 751
Grovsopor	7 341	9 078
Summa	704 996	694 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 653	17 578
Tomträttsavgäld	174 200	88 425
Kabel-TV	13 700	10 116
Bredband	69 080	75 360
Fastighetsskatt	70 680	67 050
Summa	361 313	258 529

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	1 844
Tele- och datakommunikation	4 732	336
Inkassokostnader	155	2 281
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	30 000
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	424	858
Föreningskostnader	6 743	6 113
Förvaltningsarvode enl avtal	62 712	87 579
Överlåtelsekostnad	12 348	6 018
Pantsättningskostnad	14 112	6 880
Administration	3 798	18 829
Konsultkostnader	31 875	50 300
Föreningsavgifter	525	417
Summa	165 887	212 255

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 996	101 999
Arbetsgivaravgifter	16 336	32 048
Summa	68 332	134 047

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	538 134	582 301
Dröjsmålsränta	92	2 919
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 112	1 377
Summa	539 338	586 597

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 374 835	68 374 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 374 835	68 374 835
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 651 422	-4 967 674
Årets avskrivning	-683 748	-683 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 335 170	-5 651 422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 039 665	62 723 413
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 572 000	28 185 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	34 000 000
Summa	51 572 000	62 185 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 511	77 976
Momsavräkning	0	3 133
Summa	82 511	81 109

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 636	10 126
Förutbet fast skötsel	10 505	10 106
Förutbet försäkr premier	15 913	14 990
Förutbet kabel-TV	3 456	3 425
Förutbet tomträttsavgäld	48 825	43 550
Förutbet bredband	6 280	0
Upplupna intäkter	4 339	4 847
Summa	100 954	87 044

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,99 %	3 282 568	3 882 568
Handelsbanken	2029-03-30	3,33 %	4 140 000	4 380 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,69 %	3 450 000	3 450 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,79 %	3 450 000	3 450 000
Summa			14 322 568	15 162 568
Varav kortfristig del			3 522 568	11 712 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 122 568 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	272	271
Uppl kostn el	13 033	13 884
Uppl kostnad Värme	54 584	50 565
Uppl kostn räntor	0	331
Uppl kostn vatten	18 870	16 899
Uppl kostnad Sophämtning	13 278	11 730
Förutbet hyror/avgifter	192 592	192 592
Summa	292 629	286 272

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Andrea Josefina Carlson
Ordförande

B Hanna E Hagström Jonsson
Styrelseledamot

Joakim Dahlberg
Styrelseledamot

Niklas Johansson
Styrelseledamot

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 11:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

HkD17LN1Gx

ENVELOPE ID:

B1IyQUEJMe-HkD17LN1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Obligationen 2, 769629-2551 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

191abaf3595b07f50c180a150e5a5dcff8ef1b59ce37e4b9bdd3108b91b3fabfac4772a2293f9489beed9435ea788ab19cf47cbe8384bfede1d51449570f1e91

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. B Hanna E Hagström Jonsson hannahagjon@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:04 15.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.22.62
2. Niklas Johansson nike_87@msn.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:21 15.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.123
3. Joakim Dahlberg joakimdahlberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:58 15.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.193.114
4. ANDREA JOSEFINA CARLSON carlson.andrea575@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:12 15.05.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.43.26
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:13 15.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obligationen 2
Org.nr. 769629-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obligationen 2 för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 den 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. Den 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 upphöra med 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. Risker 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, förfälskning, 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 Obligationen 2 för år 2025 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

r1K1QINKfx

ENVELOPE ID:

ryLy7UE1Ge-r1K1QINKfx

DOCUMENT NAME:

obligationen rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

01e5b50c86700f06c914202b6b84dc3d909dc88799958
79ca337b39d15682447de2016de405037baab406b7048
f3f8e348f7893be54d1914c850a710ed474681

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	15.05.2026 11:32	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	15.05.2026 11:32	Low	IP: 85.231.51.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed