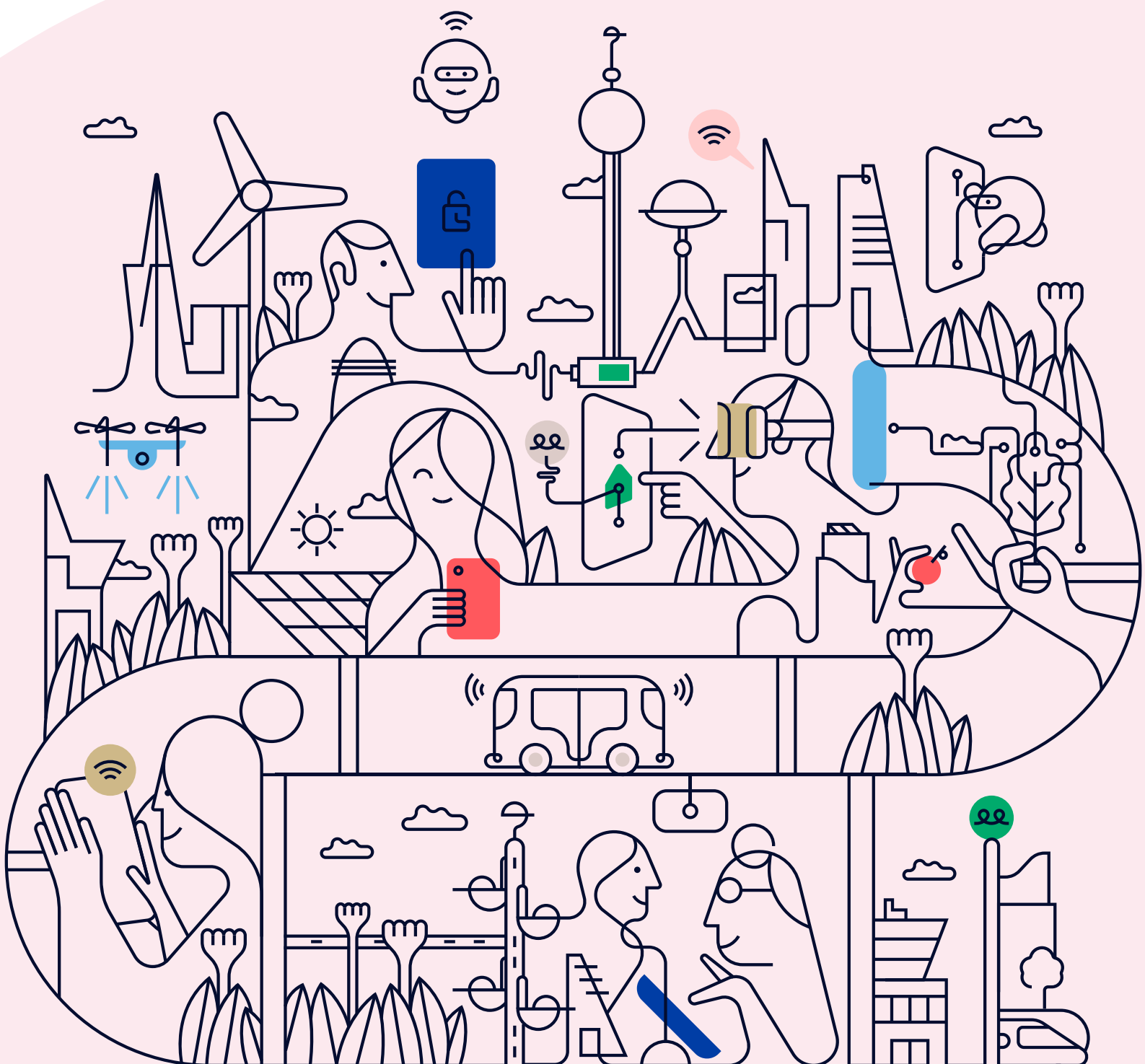




Välkommen till årsredovisningen för Brf Obelisk 24 i Stockholm

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-16 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OBELISKEN 24	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993 .

Föreningen har 1 hyreslägenhet om totalt 61 kvm och 30 bostadsrätter om totalt 1790 kvm och 3 lokaler om 63 kvm och ett extra förråd om 4 kvm. Byggnadernas totalyta är 1922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Thomsson	Ordförande
Axel Berglund	Styrelseledamot
Björn Tage Jonsson	Styrelseledamot
John Eli Jakob Glaser	Styrelseledamot
Rolf Kanarp	Styrelseledamot
Ulrika Skoghed	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Svalstedt, Sara Lindvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

1992-1993	● Rörstambyte Omputsning av fasad Elstambyte Omläggning av tak Nyinstallation hiss
2009	● Balkongbyggnation
2010	● Ny tvättstuga Nytt låssystem fastighet Nytt staket Östra sidan Renovering trapphus utsida
2013	● Snörasskydd och takstegar
2016-2017	● OVK
2017	● Installation av fiberfastighetsnät för bredband - Gruppanslutning via Bahnhof 1Gbit/s/Igh Utbyte av fjärrvärmeundercentral
2020	● Byte av fläkt för fastighetens ventilation
2021	● Stamspolning - Stamspolning genomfördes i fastigheten hösten 2021 Taknockspapp är utbytt
2022	● Fönsterrenovering samt energiglas i trapphus Uppfräschning av gården, östra sidan
2023	● OVK
2024	● Renovering av gården, västra sidan samt entretak. Dagvattenhantering m.m.
2025	● Renovering och uppgradering av hiss

Planerade underhåll

2026 ● Ommålning av takplåt, stamspolning, radonmätning, omfärgning betongfasad samt renovering av golv i entrehall

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsservice	Folke Åkerlunds Fastighetsservice
Klottersanering	Vi Rengör Sverige AB
Revision	Rävisor AB
Service hiss	Motum
Snöskottning av tak	Essinge plåt AB
Sophantering	Svenska Servicestyrkan AB
Städning	Antartic Städcenter AB
TV	Tele2 Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Vårt resultat förbättrades markant mellan 2024 och 2025. Det berodde framförallt på att det planerade underhållet minskade. Men till en del berodde det också på ett förbättrat underliggande resultat. Detta förklaras främst av sjunkande räntor, bortfallande konsultkostnader och kundförluster, minskade revisionskostnader till följd av byte av revisor samt lägre uppvärmningskostnader bland annat till följd av mildare temperatur än normalt. Dessutom steg avgiftsinkomsterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3% den 1 april 2025.

I november bands räntan på ett av våra fyra lån (27% av total skuld) på 5 år. Ränta 3,12%.

Övriga uppgifter

Vi beslutade att övergå till redovisning enligt K3 från 1 januari 2026. Detta kommer att medföra viss ökning av kostnaden för den ekonomiska förvaltningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 113 585	1 994 303	1 939 324	1 536 638
Resultat efter fin. poster	459 729	-3 068 893	59 777	-1 690 381
Soliditet (%)	55	55	63	61
Yttre fond	687 927	1 837 742	1 193 452	2 551 824
Taxeringsvärde	95 820 000	92 396 000	92 396 000	92 396 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 004	943	920	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	84,7	83,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 289	7 408	6 147	6 575
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 042	7 157	5 939	6 211
Sparande / kvm totalyta, kr	323	1	144	49
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	37	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	247	194	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	311	340	270	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,31	4,23	1,49
Räntekänslighet (%)	7,53	8,15	6,93	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 258 387	-	-	23 258 387
Upplåtelseavgifter	9 493 916	-	-	9 493 916
Fond, yttre underhåll	1 837 742	-	-1 149 815	687 927
Balanserat resultat	-14 429 342	-3 068 893	1 149 815	-16 348 420
Årets resultat	-3 068 893	3 068 893	459 729	459 729
Eget kapital	17 091 810	0	459 729	17 551 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 660 493
Årets resultat	459 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-687 927
Totalt	-15 888 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 075
Balanseras i ny räkning	-15 886 616

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	2 113 585	1 994 303
Övriga rörelseintäkter	3	2 790	0
Summa rörelseintäkter		2 116 375	1 994 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-992 830	-3 987 295
Övriga externa kostnader	9	-102 006	-312 440
Personalkostnader	10	-43 449	-91 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 636	-163 234
Summa rörelsekostnader		-1 297 921	-4 554 422
RÖRELSERESULTAT		818 454	-2 560 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 363	34 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-375 087	-543 102
Summa finansiella poster		-358 724	-508 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		459 729	-3 068 893
ÅRETS RESULTAT		459 729	-3 068 893

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	29 531 219	29 690 855
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	643 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 174 969	29 690 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 177 769	29 693 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 692	5 687
Övriga fordringar	17	971 577	982 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	37 072	15 848
Summa kortfristiga fordringar		1 013 341	1 003 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		576 089	566 871
Summa kassa och bank		576 089	566 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 589 430	1 570 780
SUMMA TILLGÅNGAR		31 767 199	31 264 435

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 752 303	32 752 303
Fond för yttre underhåll		687 927	1 837 742
Summa bundet eget kapital		33 440 230	34 590 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 348 420	-14 429 342
Årets resultat		447 917	-3 068 893
Summa fritt eget kapital		-15 900 503	-17 498 235
SUMMA EGET KAPITAL		17 539 727	17 091 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	3 592 000	13 410 173
Summa långfristiga skulder		3 592 000	13 410 173
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	9 943 173	346 000
Leverantörsskulder		322 982	60 543
Skatteskulder		11 201	5 739
Övriga kortfristiga skulder		26 463	26 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	331 653	323 705
Summa kortfristiga skulder		10 635 472	762 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 767 199	31 264 435

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	818 454	-2 560 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	159 636	163 234
	978 090	-2 396 885
Erhållen ränta	16 363	39 214
Erlagd ränta	-375 087	-553 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619 366	-2 911 206
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 003	23 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	264 035	120 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	862 398	-2 767 820
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-643 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-643 750	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-221 000	-158 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 000	2 341 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 352	-426 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 516 635	1 942 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 514 282	1 516 635

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Obelisk 24 i Stockholm 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, 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	0,50 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 5,00 %

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.

Även om flera av föreningens lån har klassats som kortfristiga är risken att de skall sägas upp mycket liten. Vår bank har påpekat att de ser lånen som långsiktiga eftersom de löper med evigt skuldebrev och inte har någon slutförfallodag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 798 326	1 688 304
Hysesintäkter bostäder	120 480	115 380
Hysesintäkter lokaler	162 000	158 400
Hysesintäkter förråd	12 000	6 452
El	1 200	1 350
Pantsättningsavgift	3 513	2 292
Överlåtelseavgift	5 880	5 732
Administrativ avgift	1 274	735
Andrahandsuthyrning	8 912	15 658
Summa	2 113 585	1 994 303

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 790	0
Summa	2 790	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	17 754
Städning enligt avtal	26 592	26 597
Sotning	2 715	3 125
Besiktningar	4 349	0
Hissbesiktning	1 700	1 638
Brandskydd	4 521	4 583
Gårdkostnader	4 059	10 557
Gemensamma utrymmen	0	815
Snöröjning/sandning	8 750	2 916
Serviceavtal	30 478	2 874
Förbrukningsmaterial	1 286	2 200
Summa	84 450	73 059

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 702	0
Sophantering/återvinning	0	766
Dörrar och lås/porttele	24 341	29 033
Ventilation	2 850	0
Hissar	0	32 157
Tak	2 288	0
Fönster	0	1 875
Mark/gård/utemiljö	0	6 194
Summa	42 181	70 025

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	2 075	2 908 278
Summa	2 075	2 908 278

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	77 747	68 776
Uppvärmning	411 457	474 879
Vatten	107 649	109 925
Sophämtning/renhållning	119 490	109 652
Summa	716 343	763 232

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 395	65 938
Kabel-TV	7 708	5 730
Bredband	36 235	36 543
Samfällighetsavgifter	800	0
Fastighetsskatt	71 644	64 490
Summa	147 782	172 701

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 214
Inkassokostnader	900	1 000
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	40 000
Revisionsarvoden extern revisor	15 163	72 063
Styrelseomkostnader	221	0
Fritids och trivselkostnader	0	250
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	62 921	60 367
Överlåtelsekostnad	8 232	8 393
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	2 656	3 490
Konsultkostnader	0	119 875
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	102 006	312 440

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	8 449	21 453
Summa	43 449	91 453

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	375 087	543 043
Dröjsmålsränta	0	59
Summa	375 087	543 102

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 918 680	33 918 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 918 680	33 918 680
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 227 825	-4 064 591
Årets avskrivning	-159 636	-163 234
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 387 461	-4 227 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 531 219	29 690 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 272 945</i>	<i>9 272 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 064 000	34 677 000
Taxeringsvärde mark	53 756 000	57 719 000
Summa	95 820 000	92 396 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 000	65 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 000	65 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 000	-65 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 000	-65 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 919	36 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 919	36 919
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 919	-36 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 919	-36 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	643 750	0
Summa pågående arbeten	643 750	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 384	32 610
Transaktionskonto	239 425	233 431
Borgo räntekonto	698 768	716 333
Summa	971 577	982 374

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 484	11 004
Förutbet försäkr premier	22 421	0
Förutbet kabel-TV	1 945	1 927
Förutbet bredband	2 222	2 917
Summa	37 072	15 848

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2030-10-25	3,12 %	3 640 000	3 688 000
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	3 282 673	3 330 673
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	4 300 000	4 300 000
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	2 312 500	2 437 500
Summa			13 535 173	13 756 173
Varav kortfristig del			9 943 173	346 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 430 173 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	231	0
Uppl kostn el	6 910	5 944
Uppl kostnad Värme	55 408	53 173
Uppl kostn räntor	19 974	21 465
Uppl kostn vatten	18 283	16 167
Uppl kostnad Sophämtning	13 308	14 834
Uppl kostnad arvoden	35 000	35 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 997	10 997
Förutbet hyror/avgifter	171 542	166 125
Summa	331 653	323 705

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 5% från och med 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Håkan Thomsson
Ordförande

Axel Berglund
Styrelseledamot

Björn Tage Jonsson
Styrelseledamot

John Eli Jakob Glaser
Styrelseledamot

Rolf Kanarp
Styrelseledamot

Ulrika Skoghed
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:39

DOCUMENT ID:

BkVnpj1Gg

ENVELOPE ID:

HJeE2psekzg-BkVnpj1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Obeliskens 24 i Stockholm, 769604-0679 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

250d8d5e4fabbdd244ddca20bdb9eb2d3cfb21bedeb9c1d2245fadb99ce51d3cb117d7afea03f9e55f40b0c9571d6c38226493ccaa91da2230169db14b72cfc4

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. AXEL BERGLUND berglundaxel@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:48 12.05.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.206.153
2. Björn Tage Jonsson btjonsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:46 12.05.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.143.59
3. John Eli Jakob Glaser jakobglaserglaser@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:34 12.05.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.251
4. ROLF KANARP rolfcanarp@icloud.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:03 12.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
5. HÅKAN THOMSSON h.th@bahnhof.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:43 12.05.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.24.174
6. Ulrika Skoghed skoghedu@dnb.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:22 13.05.2026 06:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.146
7. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:34 13.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

* 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