

# Årsredovisning 2025

Brf Obeliskens 3

716421-9649



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Obelisk 3

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 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
Obelisk 3	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 3 655 kvm och 6 lokaler om 642 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 297 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sara Kängefjärd	Ordförande
Hedvig Myhrman	Suppleant
Maria Josefsson	Suppleant
Dicran Sarafian	Styrelseledamot
John Österlund	Styrelseledamot
Maria Lindström	Styrelseledamot
Pia Axelsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Karin Foss

Susann Brännström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Daniel Modig Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen upplåtit en av hyresrätterna och omvandlat till bostadsrätt.

Föreningen har amorterat SEK 13 miljoner under året.

Medlemsavgifterna lämnades oförändrade under året.

### Övriga uppgifter

Renovering av existerande hyreslägenheter påbörjades i December 2025 och beräknas slutföras under 2026.

Underhållsplanen har uppdaterats under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 558 307	5 486 091	4 811 788	4 021 002
Resultat efter fin. poster	-578 245	-2 706 922	-7 463 472	-1 905 655
Soliditet (%)	64	58	59	58
Yttre fond	53 812	327 000	2 058 600	1 731 600
Taxeringsvärde	179 400 000	152 800 000	152 800 000	152 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	1 033	707	525
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,5	48	42,9	38,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	23 084	34 483	29 790	30 806
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	17 454	21 385	24 169	24 993
Sparande / kvm totalyta, kr	435	72	-95	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	19	28	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	223	292	267
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	271	296	269
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,78	-	-
Räntekänslighet (%)	27,25	33,4	42,1	38,4

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på kostnad för avskrivningar samt övriga driftskostnader. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiveras för avskrivning. Under 2025 så har föreningens underhållsplan uppdaterats och styrelsen anpassar föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	147 563 621	-	7 855 820	155 419 441
Upplåtelseavgifter	5 035 910	-	8 144 180	13 180 090
Fond, yttre underhåll	327 000	-	-273 188	53 812
Balanserat resultat	-25 552 976	-2 706 922	273 188	-27 986 711
Årets resultat	-2 706 922	2 706 922	-578 245	-578 245
<b>Eget kapital</b>	<b>124 666 632</b>	<b>0</b>	<b>15 421 755</b>	<b>140 088 388</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-27 986 711
Årets resultat	-578 245
<b>Totalt</b>	<b>-28 564 955</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	327 000
Balanseras i ny räkning	-28 891 955
	<b>-28 564 955</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 558 308	5 486 091
Övriga rörelseintäkter	3	1 742 187	-8 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 300 496</b>	<b>5 477 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 192 688	-2 882 611
Övriga externa kostnader	9	-569 238	-319 819
Personalkostnader	10	-193 446	-190 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 448 300	-2 392 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 403 672</b>	<b>-5 785 718</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 896 823</b>	<b>-308 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 684	54 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 497 752	-2 454 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 475 068</b>	<b>-2 399 638</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-578 245</b>	<b>-2 707 722</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-578 245</b>	<b>-2 707 722</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	209 257 810	211 706 110
Pågående projekt	14	145 842	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 403 652</b>	<b>211 706 110</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>209 403 652</b>	<b>211 706 110</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		305 943	478 101
Övriga fordringar	15	1 058 033	2 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	162 379	109 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 526 355</b>	<b>589 992</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 566 133	2 298 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 566 133</b>	<b>2 298 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 092 488</b>	<b>2 888 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 496 140</b>	<b>214 594 217</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		168 599 531	152 599 531
Fond för yttre underhåll		53 812	327 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 653 343</b>	<b>152 926 531</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-27 986 711	-25 552 976
Årets resultat		-578 245	-2 706 922
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-28 564 955</b>	<b>-28 259 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 088 388</b>	<b>124 666 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	38 000 000
Övriga långfristiga skulder		280	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 280</b>	<b>38 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	60 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		1 103 370	138 920
Skatteskulder		569 923	508 953
Övriga kortfristiga skulder		57 980	129 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 676 200	1 151 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 407 473</b>	<b>51 928 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 496 140</b>	<b>214 595 017</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 896 823</b>	<b>-308 084</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 448 300	2 392 729
Nedskrivningar	0	-422 484
	<b>4 345 123</b>	<b>1 662 161</b>
Erhållen ränta	22 684	54 569
Erlagd ränta	-1 986 394	-2 689 666
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 381 413</b>	<b>-972 936</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-935 563	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	967 730	13 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 413 580</b>	<b>-959 823</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145 842	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 842</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	16 000 000	0
Amortering av lån	-13 000 000	0
Depositioner	280	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 000 280</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 268 018</b>	<b>-959 823</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 298 116</b>	<b>3 258 739</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 566 133</b>	<b>2 298 916</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Obelisk 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	10,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	10,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Stamledningar VA	2,50 %
Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 1 724 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	2 675 485	2 635 817
Hysesintäkter, bostäder	410 868	542 880
Hysesintäkter, lokaler	2 389 568	2 289 791
Kabel-TV/Bredband	87 115	4 242
Intäktsreduktion	-36 520	0
Övriga intäkter	31 792	13 361
<b>Summa</b>	<b>5 558 308</b>	<b>5 486 091</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	1
Övriga intäkter	1 740 246	-8 537
Övriga rörelseintäkter	1 944	79
<b>Summa</b>	<b>1 742 187</b>	<b>-8 457</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 771	31 833
Besiktning och service	87 200	133 183
Städning	97 098	81 239
Övrigt	25 734	8 030
Snöskottning	14 816	57 229
<b>Summa</b>	<b>291 618</b>	<b>311 514</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	263 211
Bostäder	45 000	15 987
Tvättstuga	0	11 973
Trapphus/port/entr	0	1 019
Dörrar och lås/porttele	21 358	1 116
VA	9 727	6 757
Ventilation	40 766	10 563
El	3 742	5 973
Hissar	36 921	6 476
Tak	3 516	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	6 026
Temp. rep und eller projekt	-11 250	0
<b>Summa</b>	<b>149 780</b>	<b>329 100</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	54 563
VA	0	545 625
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>600 188</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 652	79 770
Uppvärmning	912 276	918 209
Vatten	132 803	117 132
Sophämtning	119 204	157 803
<b>Summa</b>	<b>1 249 935</b>	<b>1 272 914</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 324	75 679
Kabel-TV	10 583	6 914
Bredband	99 104	13 007
Arvode teknisk förvaltning	36 224	17 545
Fastighetsskatt	314 119	255 750
<b>Summa</b>	<b>501 354</b>	<b>368 895</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 301
Övriga förvaltningskostnader	55 380	37 859
Juridiska kostnader	27 901	112 217
Revisionsarvoden	19 400	19 550
Styr.möte/stämma/städdag	11 000	0
Ekonomisk förvaltning	50 728	58 489
Mättningskostnader	10 235	11 875
Konsultkostnader	128 000	67 108
Serv.avg branschorg.	11 510	11 420
Momsomprövning	255 084	0
<b>Summa</b>	<b>569 238</b>	<b>319 819</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 199	145 000
Sociala avgifter	46 247	45 559
<b>Summa</b>	<b>193 446</b>	<b>190 559</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 489 733	2 444 891
Övriga räntekostnader	8 019	464
Övriga finansiella kostn	0	8 852
<b>Summa</b>	<b>2 497 752</b>	<b>2 454 207</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	231 517 672	231 517 672
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>231 517 672</b>	<b>231 517 672</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 811 562	-17 418 833
Årets avskrivning	-2 448 300	-2 392 729
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 259 862</b>	<b>-19 811 562</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>209 257 810</b>	<b>211 706 110</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 126 980</i>	<i>112 126 980</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 800 000	46 800 000
Taxeringsvärde mark	112 600 000	106 000 000
<b>Summa</b>	<b>179 400 000</b>	<b>152 800 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 938	40 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 938</b>	<b>40 938</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 938	-40 938
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-40 938</b>	<b>-40 938</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	145 842	0
Omfört till Byggnad	0	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>145 842</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 058 033	2 696
<b>Summa</b>	<b>1 058 033</b>	<b>2 696</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 659	25 720
Fastighetsskötsel	16 607	15 916
Städning	21 595	20 775
Försäkringspremier	65 188	34 000
Kabel-TV	3 542	53
Bredband	16 511	0
Förvaltning	13 277	12 731
<b>Summa</b>	<b>162 379</b>	<b>109 195</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,28 %	12 000 000	25 000 000
SEB	2026-06-28	2,28 %	10 000 000	25 000 000
SEB	2026-09-28	2,46 %	17 000 000	17 000 000
SEB	2026-08-28	4,52 %	21 000 000	21 000 000
SEB	2027-06-28	2,37 %	15 000 000	
<b>Summa</b>			<b>75 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
Varav kortfristig del			60 000 000	50 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 031	19 427
EI	7 018	7 617
Uppvärmning	124 893	117 869
Vatten	21 956	19 914
Löner	150 000	150 000
Bredband	0	6 293
Sociala avgifter	48 000	48 000
Utgiftsräntor	556 698	45 340
Förutbetalda avgifter/hyror	725 604	716 695
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>1 676 200</b>	<b>1 151 155</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	91 000 000	91 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

---

Dicran Sarafian  
Styrelseledamot

---

John Österlund  
Styrelseledamot

---

Maria Lindström  
Styrelseledamot

---

Pia Axelsson  
Styrelseledamot

---

Sara Kängefjärd  
Ordförande

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

---

Daniel Modig  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 18:26

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 18:41

**DOCUMENT ID:**

rJxH9OLT-g

**ENVELOPE ID:**

S1IHq\_U6-l-rJxH9OLT-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Obelisken 3, 716421-9649 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

5a897cf37201561cbc418b9a60492c576adc862136db  
e35733f7615aac9f8957ab3241e0fbefa62568822c89597  
6eb500722d4d2a2b72941ddc6c7a4a81fbf

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. Dicran Sarafian dicran.sarafian@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:41 22.04.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.89.189
2. SARA KANGEFJÄRD sara.kangefjard@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:05 27.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.108.86
3. MARIA LINDSTRÖM maria.c.lindstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 15:16 03.05.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.89.165
4. B PIA M T AXELSSON pia.axelsson@mail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:12 02.05.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.89.199
5. JOHN ÖSTERLUND john.osterlund@eqtpartners.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:43 05.05.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 115.178.117.157
6. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:26 05.05.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.226.168

\* 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



PAeS  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obelisk 3, org.nr. 716421-9649

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Obelisk 3. 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



## 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 Obeliskens 3 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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. 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

Daniel Modig

Brf Revisorerna Stockholm AB



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:27

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 18:41

### DOCUMENT ID:

ByZr9dUabl

### ENVELOPE ID:

rJggB508a-x-ByZr9dUabl

### DOCUMENT NAME:

Brf Obelisken 3, 716421-9649 - Revisionsberättelse 202  
5.pdf  
2 pages

### SHA-512:

2ac79e8e01195762888cdc8f23692d29f8b4a896e7aaee  
4cca101586f6b06f3e42dd42d9eb6a8f67320d3311e3e4  
bd489a139060853311eedbe6b1626182a47e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	05.05.2026 18:27	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	05.05.2026 18:27	Low	IP: 90.231.226.168

\* 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

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

## 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