



Välkommen till årsredovisningen för Brf Obligationen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Obligationen 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2045.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 728 kvm och 1 lokal om 30 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1768 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Hans Johan Olsson	Ordförande
Niklas Johansson	Kassör
Kung Jan Peter Alexander Moberg	Styrelseledamot
Linnéa Sundling	Styrelseledamot

Valberedning

Rikard Andersson

Beatrice Frankenstein

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo Extern revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Nabo
Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyresgäst har flyttat ut under året. Försäljning kommer att genomföras 2024 och inkomsterna förväntas att användas till att amortera lånen.

Till följd av höjda räntor och omvärldsläge höjdes årsavgifterna 2023-05-01 med 21%.

Hyreshöjning på hyresrätterna med 4,75%

Förändringar i avtal

I januari tillträdde nya fastighetsskötare från Nabo, och ersatte SBC.

Övriga uppgifter

Året har löpt på som vanligt med regelbundna styrelsemöten och uppföljning av aktiviteter som bestämts under 2022. Styrelsen förväntade sig ett lugnt år utan att några större projekt eller åtgärder skulle behöva initieras.

Vår- och höststädning genomfördes båda med god uppslutning.

Utökad brandsäkring i källaren gjordes under året samt tecknat avtal för SBA (Brandskyddsarbete) via Nabo.

Ytterligare ett förråd hyrs ut i källaren.

Eftersom att elkrisen trappades ner så sänktes eltariffen till samma nivå som innan krisen. Elprisstöd söktes och beviljades under året.

Cykelrensning i förrådet ägde rum i samband med höststädning.

Året avslutades med uppsägning av hyresgäst, och styrelsen förbereder för försäljning av lägenheten under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 127 417	1 875 987	1 813 137	1 668 745
Resultat efter fin. poster	-319 983	-514 536	-3 469 129	-864 787
Soliditet (%)	74	73	73	78
Yttre fond	616 555	186 555	182 029	389 333
Taxeringsvärde	62 185 000	62 185 000	43 145 000	43 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 125	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 182	10 323	10 442	8 637
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 277	9 406	9 515	7 870
Sparande per kvm totalyta, kr	240	96	-104	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	108	86	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	187	220	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	67	33	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	319	363	339	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 64 157 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.

Uppllysning vid förlust

En större tillfällig kostnad har under året lagts på brandskyddsarbete i källaren samt underhållskostnad av värmeanläggningen.

Åtgärder som kommer vidtas under 2024 är höjning av avgift/hyra, se över avtal om snöskottning/gräsklippning samt försäljning av en hyresrätt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	55 225 852	-	-	55 225 852
Upplåtelseavgifter	1 163 300	-	-	1 163 300
Fond, yttre underhåll	186 555	-	430 000	616 555
Balanserat resultat	-8 481 334	-514 536	-430 000	-9 425 870
Årets resultat	-514 536	514 536	-319 983	-319 983
Eget kapital	47 579 837	0	-319 983	47 259 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 995 870
Årets resultat	-319 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
Totalt	-9 745 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	61 250
Balanseras i ny räkning	-9 684 604

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 127 417	1 875 987
Övriga rörelseintäkter	3	34 214	4 316
Summa rörelseintäkter		2 161 631	1 880 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 334 083	-1 182 029
Övriga externa kostnader	9	-150 249	-269 914
Personalkostnader	10	78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 748	-683 748
Summa rörelsekostnader		-2 089 228	-2 214 543
RÖRELSERESULTAT		72 403	-334 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 079	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 465	-181 336
Summa finansiella poster		-392 386	-180 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-319 983	-514 536
ÅRETS RESULTAT		-319 983	-514 536

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	63 407 161	64 090 909
Summa materiella anläggningstillgångar		63 407 161	64 090 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 407 161	64 090 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 526	29 096
Övriga fordringar	13	705 977	675 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 973	0
Summa kortfristiga fordringar		737 476	704 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 476	704 492
SUMMA TILLGÅNGAR		64 144 636	64 795 401

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 389 152	56 389 152
Fond för yttre underhåll		616 555	186 555
Summa bundet eget kapital		57 005 707	56 575 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 425 870	-8 481 334
Årets resultat		-319 983	-514 536
Summa fritt eget kapital		-9 745 854	-8 995 870
SUMMA EGET KAPITAL		47 259 853	47 579 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 380 000	5 338 568
Summa långfristiga skulder		4 380 000	5 338 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 022 568	11 292 000
Leverantörsskulder		100 699	165 132
Skatteskulder		128 020	62 610
Övriga kortfristiga skulder		0	36 852
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	253 496	320 402
Summa kortfristiga skulder		12 504 783	11 876 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 144 636	64 795 401

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 403	-334 241
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	683 748	683 748
	756 151	349 508
Erhållen ränta	7 079	1 040
Erlagd ränta	-397 858	-181 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 372	168 703
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 590	15 771
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 388	-635 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 393	-450 979
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-228 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 000	-192 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-42 607	-642 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	647 234	1 290 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	604 628	647 234

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Obligationen 2 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 %
---------	-----

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 690 624	1 462 880
Hysesintäkter bostäder	201 000	194 829
Hysesintäkter lokaler	35 100	18 325
Hysesintäkter p-plats	49 200	37 200
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Bredband	57 024	57 024
El, moms	77 734	94 400
Nycklar/lås vidarefakturering	4 199	0
Pantsättningsavgift	3 675	8 936
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	1	-7
Summa	2 127 417	1 875 987

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	38 169	0
Övriga intäkter	-3 955	4 316
Summa	34 214	4 316

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 635	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 924	9 753
Städning enligt avtal	45 252	62 796
Brandskydd	106 828	0
Gårdkostnader	0	599
Snöröjning/sandning	58 920	43 406
Serviceavtal	17 838	7 427
Summa	270 397	123 981

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	32 078
Tvättstuga	28 730	0
Dörrar och lås/porttele	29 890	7 080
Värmeanläggning/undercentral	2 150	594
Elinstallationer	10 626	11 323
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 338
Summa	71 396	56 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	61 250	0
Summa	61 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	126 784	190 336
Uppvärmning	357 846	331 405
Vatten	79 739	119 222
Sophämtning/renhållning	55 958	45 533
Grovsopor	9 677	20 081
Summa	630 005	706 577

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 484	27 327
Tomträttsavgäld	117 900	118 025
Kabel-TV	12 881	11 736
Bredband	75 360	75 360
Fastighetsskatt	65 410	62 610
Summa	301 035	295 058

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	2 189
Tele- och datakommunikation	1 721	6 181
Inkassokostnader	0	2 052
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 983	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 000
Föreningskostnader	1 248	9 975
Förvaltningsarvode enl avtal	84 028	162 447
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	2 713	30 758
Konsultkostnader	10 500	31 312
Föreningsavgifter	834	0
Summa	150 249	269 914

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 852	18 852
Summa	-78 852	78 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	395 442	179 503
Dröjsmålsränta	152	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 755	555
Övriga räntekostnader	116	1 278
Summa	399 465	181 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 374 835	68 374 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 374 835	68 374 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 283 926	-3 600 178
Årets avskrivning	-683 748	-683 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 967 674	-4 283 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 407 161	64 090 909
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 185 000	28 185 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	62 185 000	62 185 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 314	3 876
Momsavräkning	2 785	7 536
Klientmedel	0	402 065
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	16 750
Övriga kortfristiga fordringar	26 250	0
Transaktionskonto	259 110	0
Borgo räntekonto	345 518	245 169
Summa	705 977	675 396

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	11 537	0
Upplupna intäkter	4 436	0
Summa	15 973	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	0,55 %	3 882 568	3 930 568
Handelsbanken	2024-09-30	0,71 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2025-03-30	3,97 %	4 620 000	4 800 000
Handelsbanken	2024-06-01	4,52 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-06-30	4,80 %	4 800 000	4 800 000
Summa			16 402 568	16 630 568
Varav kortfristig del			12 022 568	11 292 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 202 568 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	18 267	29 991
Uppl kostnad Värme	52 545	49 312
Uppl kostn räntor	4 667	3 060
Uppl kostnad arvoden	0	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	18 852
Förutbet hyror/avgifter	178 017	159 187
Summa	253 496	320 402

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Kung Jan Peter Alexander Moberg
Styrelseledamot

Linnéa Sundling
Styrelseledamot

Niklas Johansson
Kassör

Viktor Hans Johan Olsson
Ordförande

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 08:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 10:52

DOCUMENT ID:

rkMP8ieXA

ENVELOPE ID:

B1ZDUseXC-rkMP8ieXA

DOCUMENT NAME:

Brf Obligationen 2, 769629-2551 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kung Jan Peter Alexander Moberg kungalex@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:42 14.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/09) IP: 94.234.99.245
2. Viktor Hans Johan Olsson viktorolsson@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:05 14.05.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/07) IP: 210.91.22.12
3. LINNÉA SUNDLING linneasundling@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:01 14.05.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/31) IP: 90.230.32.211
4. Niklas Johansson nike_87@msn.com	Signed Authenticated	19.05.2024 08:31 19.05.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/22) IP: 81.234.43.230
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:06 20.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.48.67

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 2023 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 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.

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Obligationen 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 08:07

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 10:52

DOCUMENT ID:
HJZzvlolmC

ENVELOPE ID:
S1lWvUjgQA-HJZzvlolmC

DOCUMENT NAME:
obligationen rb23.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:07 20.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.48.67

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