

Årsredovisning

för

Brf Obelisk 29

769629-5646

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Obeliskens 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening och äger fastigheten Obeliskens 29, i Stockholms kommun med adress Blekingegatan 42, 44, 46 och 48. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen består av 35 lägenheter.

Under året har en ordinarie föreningsstämma ägt rum den 22 maj 2024.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Michael Åkerlund	Ordförande
Maria Sollbe	Ledamot
Anna Loverus	Ledamot
Lovisa Madås	Ledamot
Pål Nyrén	Ledamot
Christoffer Grunditz	Ledamot

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under räkenskapsåret.

Föreningen har beslutat att ingen ersättning till styrelsen ska utgå under räkenskapsåret.

Revisor:

Peter Ryberg Conseil Revision AB.

Brf Obeliskens 29 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med första januari 2024 höjdes avgifterna med 15%.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har två överlåtelse ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 047	1 699	1 471	1 457
Resultat efter finansiella poster	-1 131	-1 186	-1 009	-971
Soliditet (%)	77,1	77,2	77,3	77,3
Årsavgift/kvm (kr)	718	596	516	511
Skuldsättning/kvm (kr)	10 161	10 249	10 340	10 425
Sparande/kvm (kr)	82	63	114	128
Energikostnad/kvm (kr)	96	96	93	85
Räntekänslighet (%)	14	17	5	3
Årsavgifternas andel (%)	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 875 000	-150 968 257	-1 185 538	99 721 205
Disposition av föregående års resultat:		-1 185 538	1 185 538	0
Årets resultat			-1 131 023	-1 131 023
Belopp vid årets utgång	251 875 000	-152 153 795	-1 131 023	98 590 182

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-152 153 795
årets förlust	-1 131 023
	-153 284 818
behandlas så att i ny räkning överföres	-153 284 818
	-153 284 818

Föreningen går under verksamhetsåret med en förlust rent resultatmässigt men föreningen gör istället ett positivt kassaflödesmässigt resultat vilket är det man fokuserar på.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 046 732	1 698 939
Övriga rörelseintäkter		1 910	17 653
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 048 642	1 716 592
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-1 065 041	-940 842
Övriga externa kostnader		-58 531	-39 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 364 803	-1 364 803
Summa rörelsekostnader		-2 488 375	-2 344 943
Rörelseresultat		-439 733	-628 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		361	157
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-691 651	-557 344
Summa finansiella poster		-691 290	-557 187
Resultat efter finansiella poster		-1 131 023	-1 185 538
Resultat före skatt		-1 131 023	-1 185 538
Årets resultat		-1 131 023	-1 185 538

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 268 786	128 633 588
Summa materiella anläggningstillgångar		127 268 786	128 633 588
Summa anläggningstillgångar		127 268 786	128 633 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 758	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 850	4 711
Summa kortfristiga fordringar		32 608	4 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		621 462	582 786
Summa kassa och bank		621 462	582 786
Summa omsättningstillgångar		654 070	587 497
SUMMA TILLGÅNGAR		127 922 856	129 221 085

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 875 000	251 875 000
Summa bundet eget kapital		251 875 000	251 875 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-152 153 795	-150 968 258
Årets resultat		-1 131 023	-1 185 538
Summa fritt eget kapital		-153 284 818	-152 153 796
Summa eget kapital		98 590 182	99 721 204
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 450 000	8 962 500
Summa långfristiga skulder		17 450 000	8 962 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 500 000	20 237 500
Leverantörsskulder		64 273	38 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	318 401	261 655
Summa kortfristiga skulder		11 882 674	20 537 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 922 856	129 221 085

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 131 023	-1 185 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 364 803	1 364 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 780	179 265
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-27 758	19 663
Förändring av kortfristiga fordringar		-140	4 982
Förändring av leverantörsskulder		26 047	7 537
Förändring av kortfristiga skulder		56 747	62 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		288 676	274 390
Finansieringsverksamheten			
Amorterade lån		-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-250 000
Årets kassaflöde		38 676	24 390
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		582 786	558 395
Likvida medel vid årets slut		621 462	582 785

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen tillämpar linjär avskrivning enligt K2-regelverket.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 200 000	31 200 000
	31 200 000	31 200 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 046 732	1 698 936
Öresutjämnning	0	3
	2 046 732	1 698 939

Not 3 Underhåll och reparationer

	2024	2023
Tillsyn och skötsel hela huset	-118 540	-112 934
Avhjälpande underhåll bostäder	-55 879	0
Avhjälpande underhåll hela huset	-13 581	0
	-188 000	-112 934

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Vatten o avlopp	-105 301	-72 192
Fjärrvärme	-187 802	-185 379
Belysning (fastighetsel)	-77 486	-88 269
Renhållning (sopor)	-91 389	-82 658
Trappstädning	-63 627	-63 846
Förvaltningsarvoden	-308 736	-289 848
Försäkringspremier	-28 962	-28 110
Serviceavtal	-13 613	-15 806
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-125	-1 800
	-877 041	-827 908

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnad för långfristig skuld	-691 651	-557 344
	-691 651	-557 344

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Ingående avskrivningar	-7 846 761	-6 481 958
Årets avskrivningar	-1 364 803	-1 364 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 211 564	-7 846 761
Utgående redovisat värde	127 268 786	128 633 589
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	89 000 000	89 000 000
	184 000 000	184 000 000
Bokfört värde byggnader	95 000 000	95 000 000
Bokfört värde mark	89 000 000	89 000 000
	184 000 000	184 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

De redovisas alltså som Skulder till kreditinstitut fast under rubriken Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 38962191	0,81	2025-06-28	8 962 500	8 962 500
SEB 38962574	2,54	2027-09-28	9 650 000	9 837 500
SEB 38962558	3,47	2026-07-28	2 600 000	10 400 000
SEB 48631045	2,64	2028-10-28	5 200 000	0
SEB 48631053	3,75	2025-07-28	2 537 500	0
			28 950 000	29 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 500 000	10 487 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn. för fjärrvärme, sophämt, snöröjning	167 373	98 451
Upplupna utgiftsräntor	7 752	4 519
Förutbetalda hyresinkomster	143 276	158 684
	318 401	261 654

Brf Obeliskens 29
Org.nr 769629-5646

10 (10)

Stockholm

Michael Åkerlund
Ordförande

Maria Sollbe

Anna Loverus

Pål Nyrén

Lovisa Madås

Christoffer Grunditz

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor
Conseil revisionsbyrå

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA SOLLBE**Styrelseledamot**

Serienummer: e4e27d9438f119[...]eb7e5a1da3b7a

IP: 78.68.xxx.xxx

2025-03-04 11:41:00 UTC

**Pål Carl Nyrén****Styrelseledamot**

Serienummer: 0b6f23bc032275[...]6070991eeb374

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-03-04 12:28:40 UTC

**Jan Michael Åkerlund****Styrelseledamot**

Serienummer: 2277e99dbcbd15[...]9b0e224231f8d

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-03-04 13:24:45 UTC

**LOVISA MADÅS****Styrelseledamot**

Serienummer: c6b557efc34911[...]038c0d5d77f0b

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-03-06 06:27:50 UTC

**ANNA LOVERUS****Styrelseledamot**

Serienummer: eaa8fc129c7eb7[...]6497a62dd5339

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-06 11:45:58 UTC

**CHRISTOPHER GRUNDITZ****Styrelseledamot**

Serienummer: 2b8c97402abc3[...]80677bf4b516b

IP: 81.229.xxx.xxx

2025-03-10 09:56:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 78.68.xxx.xxx

2025-03-10 10:01:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.