

Årsredovisning

för

Brf Obeliskens 29

769629-5646

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |

Styrelsen för Brf Obeliskens 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 23 maj 2023.

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 två 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

En ändring av stadgarna har gjorts under 2023 vilket innebär att efter styrelsebeslut kan en avgift tas ut vid en andrahandsuthyrning. Enligt utskickat informationsblad till medlemmarna under oktober 2023 flaggades det för en avgiftshöjning från 1 januari 2024. I ett utskick till medlemmarna 28 november 2023 informerades om att styrelsen beslutat att höja avgiften med 15% från första januari 2024.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har tre överlåtelse ägt rum.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 699 | 1 471 | 1 457 | 1 442 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 186 | -1 009 | -971 | -261 |
| Soliditet (%) | 77,2 | 77,3 | 77,3 | 77,4 |
| Årsavgift/kvm (kr) | 596 | 516 | 511 | 506 |
| Skuldsättning/kvm (kr) | 10 249 | 10 340 | 10 425 | 10 512 |
| Sparande/kvm (kr) | 63 | 114 | 128 | 143 |
| Energikostnad/kvm (kr) | 96 | 93 | 85 | 73 |
| Räntekänslighet (%) | 17 | 5 | 3 | 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 | -149 958 856 | -1 009 401 | 100 906 743 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -1 009 401 | 1 009 401 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 185 538 | -1 185 538 |
| Belopp vid årets utgång | 251 875 000 | -150 968 257 | -1 185 538 | 99 721 205 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|---------------------|
| ansamlad förlust | -150 968 258 |
| årets förlust | -1 185 538 |
| | -152 153 796 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -152 153 796 |
| | -152 153 796 |

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 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 698 939 | 1 470 967 |
| Övriga rörelseintäkter | | 17 653 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 716 592 | 1 470 967 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3, 4 | -940 842 | -806 291 |
| Övriga externa kostnader | | -39 298 | -33 810 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 364 803 | -1 364 804 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 344 943 | -2 204 905 |
| Rörelseresultat | | -628 351 | -733 938 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 157 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -557 344 | -275 463 |
| Summa finansiella poster | | -557 187 | -275 463 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 185 538 | -1 009 401 |
| Resultat före skatt | | -1 185 538 | -1 009 401 |
| Årets resultat | | -1 185 538 | -1 009 401 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 128 633 588 | 129 998 392 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 128 633 588 | 129 998 392 |
| Summa anläggningstillgångar | | 128 633 588 | 129 998 392 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 19 663 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 711 | 9 693 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 711 | 29 356 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 582 786 | 558 395 |
| Summa kassa och bank | | 582 786 | 558 395 |
| Summa omsättningstillgångar | | 587 497 | 587 751 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 129 221 085 | 130 586 143 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| 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 | | -150 968 258 | -149 958 856 |
| Årets resultat | | -1 185 538 | -1 009 401 |
| Summa fritt eget kapital | | -152 153 796 | -150 968 257 |
| Summa eget kapital | | 99 721 204 | 100 906 743 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 8 962 500 | 19 175 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 962 500 | 19 175 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 20 237 500 | 10 275 000 |
| Leverantörsskulder | | 38 226 | 30 689 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 261 655 | 198 711 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 537 381 | 10 504 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 129 221 085 | 130 586 143 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 185 538 | -1 009 401 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 364 803 | 1 364 804 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 179 265 | 355 403 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 19 663 | 5 645 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 4 982 | 16 578 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 7 537 | -65 181 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 62 943 | 38 222 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 274 390 | 350 667 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -250 000 | -250 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -250 000 | -250 000 |
| Årets kassaflöde | | 24 390 | 100 667 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 558 395 | 457 728 |
| Likvida medel vid årets slut | | 582 785 | 558 395 |

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 200 000 | 31 200 000 |
| | 31 200 000 | 31 200 000 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 698 936 | 1 470 936 |
| Öresutjämning | 3 | 30 |
| | 1 698 939 | 1 470 966 |

Not 3 Underhåll och reparationer

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Tillsyn och skötsel bostäder | 0 | -4 306 |
| Tillsyn och skötsel lokaler | 0 | -3 450 |
| Tillsyn och skötsel hela huset | -112 934 | -67 029 |
| Avhjälpande underhåll bostäder | 0 | -2 450 |
| Avhjälpande underhåll hela hus | 0 | -6 599 |
| | -112 934 | -83 834 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Vatten o avlopp | -72 192 | -56 562 |
| Fjärrvärme | -185 379 | -159 215 |
| Belysning (fastighetsel) | -88 269 | -104 642 |
| Renhållning (sopor) | -82 658 | -55 694 |
| Trappstädning | -63 846 | -42 354 |
| Förvaltningsarvoden | -289 848 | -261 468 |
| Försäkringspremier | -28 110 | -27 267 |
| Serviceavtal | -15 806 | -11 567 |
| Övriga kostnader fastighetsförvaltning | -1 800 | -3 688 |
| | -827 908 | -722 457 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnad för långfristig skuld | -557 344 | -275 463 |
| | -557 344 | -275 463 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 136 480 350 | 136 480 350 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 136 480 350 | 136 480 350 |
| Ingående avskrivningar | -6 481 958 | -5 117 155 |
| Årets avskrivningar | -1 364 803 | -1 364 803 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 846 761 | -6 481 958 |
| Utgående redovisat värde | 128 633 589 | 129 998 392 |
| 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 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 38962191 | 0,81 | 2025-06-28 | 8 962 500 | 8 962 500 |
| SEB 38962574 | 4,61 | 2024-06-28 | 9 837 500 | 10 087 500 |
| SEB 38962558 | 0,67 | 2024-06-28 | 10 400 000 | 10 400 000 |
| | | | 29 200 000 | 29 450 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 10 487 500 | 10 275 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Uppl kostn. för fjärrvärme, sophämt, snöröjning | 98 451 | 61 840 |
| Upplupna utgiftsräntor | 4 519 | 5 395 |
| Förutbetalda hyresinkomster | 158 684 | 131 476 |
| | 261 654 | 198 711 |

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."

Pål Carl Nyrén

Styrelseledamot

Serienummer: 0b6f23bc032275e2307a3a159fa6070991ea0xxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-10 07:35:56 UTC



Jan Michael Åkerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 2277e99dbcbd150a429da23bc1b9b0e22423xxx

IP: 217.215.xxx.xxx

2024-04-10 16:37:17 UTC



MARIA SOLLBE

Styrelseledamot

Serienummer: e4e27d9438f119814ddc9494c4ceb7e5a1d0xxx

IP: 217.215.xxx.xxx

2024-04-10 18:46:21 UTC



LOVISA MADÅS

Styrelseledamot

Serienummer: c6b557efc349117b8b759008d43038c0d5c7xxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-04-12 12:11:52 UTC



CHRISTOPHER GRUNDITZ

Styrelseledamot

Serienummer: 2b8c97402fab3a2aeb6ea23b5380677bf4xxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-17 16:18:49 UTC



ANNA LOVERUS

Styrelseledamot

Serienummer: eaa8fc129c7eb78a1e9c10124656497a62d0xxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-04-20 15:12:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2BKHQ-4UBN8-04U71-NY1WQ-SALZ2-OMYZA

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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: 885ee1fb2866871bb5c3a7a02e9864190d5dxxx

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-20 19:53:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>