

Årsredovisning

för

Brf Obeliskén 29

769629-5646

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Obeliskens 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 14 maj 2025.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Michael Åkerlund	Ordförande
Christoffer Grunditz	Ledamot
Marja Lindqvist	Ledamot
Simon Söderberg	Ledamot
Pål Nyrén	Ledamot
Anna Loverus	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

Från och med första januari 2025 höjdes avgifterna med 10%.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har fyra överlåtelse ägt rum, varav en överlåtelse internt inom familj.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 253	2 047	1 699	1 471
Resultat efter finansiella poster	-1 502	-1 131	-1 186	-1 009
Soliditet (%)	76,9	77,1	77,2	77,3
Årsavgift/kvm (kr)	790	718	596	516
Skuldsättning/kvm (kr)	10 074	10 161	10 249	10 340
Sparande/kvm (kr)	134	82	63	114
Energikostnad/kvm (kr)	129	96	96	93
Räntekänslighet (%)	13	14	17	5
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	-152 153 795	-1 131 023	98 590 182
Disposition av föregående års resultat:		-1 131 023	1 131 023	0
Årets resultat			-1 502 386	-1 502 386
Belopp vid årets utgång	251 875 000	-153 284 818	-1 502 386	97 087 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-153 284 818
årets förlust	-1 502 386
	-154 787 204
behandlas så att i ny räkning överföres	-154 787 204
	-154 787 204

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 252 586	2 046 732
Övriga rörelseintäkter		5 880	1 910
		2 258 466	2 048 642
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-1 133 794	-1 065 041
Övriga externa kostnader		-29 906	-58 531
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 883 847	-1 364 803
		-3 047 547	-2 488 375
Rörelseresultat		-789 081	-439 733
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 513	-691 651
		-713 305	-691 290
Resultat efter finansiella poster		-1 502 386	-1 131 023
Resultat före skatt		-1 502 386	-1 131 023
Årets resultat		-1 502 386	-1 131 023

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	125 384 938	127 268 786
		125 384 938	127 268 786
Summa anläggningstillgångar		125 384 938	127 268 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	27 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 104	4 850
		5 104	32 608
<i>Kassa och bank</i>		866 112	621 462
Summa omsättningstillgångar		871 216	654 070
SUMMA TILLGÅNGAR		126 256 154	127 922 856

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för utvecklingsutgifter

251 875 000

251 875 000

251 875 000

251 875 000

Fritt eget kapital

-153 284 81

-152 153 79

Balanserad vinst eller förlust

8

5

Årets resultat

-1 502 386

-1 131 023

-154 787 20

-153 284 81

4

8

Summa eget kapital

97 087 796

98 590 182

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

23 812 500

28 950 000

Summa långfristiga skulder

23 812 500

28 950 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 887 500

0

Leverantörsskulder

98 492

64 273

Övriga skulder

6 454

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

363 412

318 401

Summa kortfristiga skulder

5 355 858

382 674

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 256 154

127 922 856

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 502 386

-1 131 023

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 883 847

1 364 803

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

381 461

233 780

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

27 758

-27 758

Förändring av kortfristiga fordringar

-254

-140

Förändring av leverantörsskulder

34 219

26 047

Förändring av kortfristiga skulder

51 466

56 747

Kassaflöde från den löpande verksamheten

494 650

288 676

Finansieringsverksamheten

Amorterade lån

-250 000

-250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

-250 000

Årets kassaflöde

244 650

38 676

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

621 462

582 786

Likvida medel vid årets slut

866 112

621 462

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Detta påverkar uppdelningen av anläggningstillgångarna, föreningens avskrivningar och jämförbarheten mot föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Livslängden på stomme och grund är bestämd med hänsyn till den förväntade kvarvarande livslängden på 190 år och baserat på de redan befintliga avskrivningarna.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	190 år.
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år.
Värme, sanitet(VS)	25 år.
El	45 år.
Inre ytskikt	15 år.
Fasad	40 år.
Fönster	45 år.
Tvättstuga	20 år.
Hiss	25 år.
Trapphus	25 år.
Sedimenttak	25 år.
Entréport	35 år.
Troaxförråd	55 år.
Sopsug	30 år.
Injustering värme	20 år.
Vatten och Avlopp	55 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 balansomsättning.

Årsavgift /kvm

Bostadsrättsföreningens årsavgift fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Bostadsrättsföreningens skulder till kreditinstitut fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll fördelat på upplåten yta med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens energikostnad fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnad för långfristig skuld	-713 353	-691 651
Övriga räntor	-160	0
	-713 513	-691 651

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 200 000	31 200 000
	31 200 000	31 200 000

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 251 512	2 046 732
Int extradeb arbeten	1 074	0
	2 252 586	2 046 732

Not 3 Underhåll och reparationer

	2025	2024
Tillsyn och skötsel bostäder	-117 899	-118 540
Avhjälpande underhåll bostäder	-1 246	-55 879
Avhjälpande underhåll hela huset	-132 223	-13 580
	-251 368	-187 999

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Vatten o avlopp	-91 947	-105 301
Fjärrvärme	-189 256	-187 802
Belysning (fastighetsel)	-85 579	-77 486
Renhållning (sopor)	-103 385	-91 389
Trappstädning	-61 075	-63 627
Förvaltningsarvoden	-308 736	-308 736
Försäkringspremier	-30 372	-28 962
Serviceavtal	-9 956	-13 613
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-2 120	-125
	-882 426	-877 041

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Ingående avskrivningar	-9 211 564	-7 846 761
Årets avskrivningar	-1 883 847	-1 364 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 095 411	-9 211 564
Utgående redovisat värde	125 384 939	127 268 786
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	89 000 000
	178 000 000	184 000 000

Not 6 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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 38962191	2,75	2029-06-28	8 962 500	8 962 500
SEB 38962574	2,54	2027-09-28	9 650 000	9 650 000
SEB 38962558	3,47	2026-07-28	2 537 500	2 600 000
SEB 48631045	2,64	2028-10-28	5 200 000	5 200 000
SEB 48631053	2,32	2026-07-28	2 350 000	2 537 500
			28 700 000	28 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 887 500	11 500 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn. för fjärrvärme, sophämt, snöröjning	165 899	167 373
Upplupna utgiftsräntor	8 435	7 752
Förutbetalda hyresinkomster	189 079	143 276
	363 413	318 401

Årsredovisningens innehåll fastställdes 20260401
Stockholm den dags som framgår av elektroniska underskrifter

Michael Åkerlund
Ordförande

Marja Lindqvist

Anna Loverus

Pål Nyrén

Simon Söderberg

Christoffer Grunditz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB

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."

SIMON SÖDERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 8e0060f3bd1243[...]fb62194f7a773

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-15 12:50:11 UTC



Jan Michael Åkerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 2277e99dbcbd15[...]9b0e224231f8d

IP: 81.230.xxx.xxx

2026-04-15 15:37:32 UTC



Marja Liisa Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: cdbb8962406bee[...]7707ed5e4c07b

IP: 62.92.xxx.xxx

2026-04-16 13:48:56 UTC



Pål Carl Nyrén

Styrelseledamot

Serienummer: 0b6f23bc032275[...]6070991eeb374

IP: 90.225.xxx.xxx

2026-04-16 14:19:43 UTC



ANNA LOVERUS

Styrelseledamot

Serienummer: eaa8fc129c7eb7[...]6497a62dd5339

IP: 81.234.xxx.xxx

2026-04-18 14:16:12 UTC



CHRISTOPHER GRUNDITZ

Styrelseledamot

Serienummer: 2b8c97402fab3[...]80677bf4b516b

IP: 81.229.xxx.xxx

2026-04-21 18:39:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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

2026-04-21 19:04:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.