



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Obeliskens 24 i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Obelisk 24 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Max Hampus Hamrén	Ordförande
Tove Irma Mogren	Sekreterare
Charlotte Svalstedt	Kassör
Louis Reinhold Vincent Castaing	Ledamot
Zehra Sibel Natalie Yilmaz	Ledamot

Björn Tage Jonsson	Suppleant
Rolf Styrbjörn Kanarp	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louis Reinhold Vincent Castaing, Björn Tage Jonsson, Rolf Styrbjörn Kanarp och Charlotte Svalstedt.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Suzanne Messo	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Edward Aschan	Ordinarie Intern	internrevisor
Anna Koskiniemi	Suppleant Intern	revisorssuppleant

Valberedning

Markus Johansson
Åsa Scherman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OBELISKEN 24	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

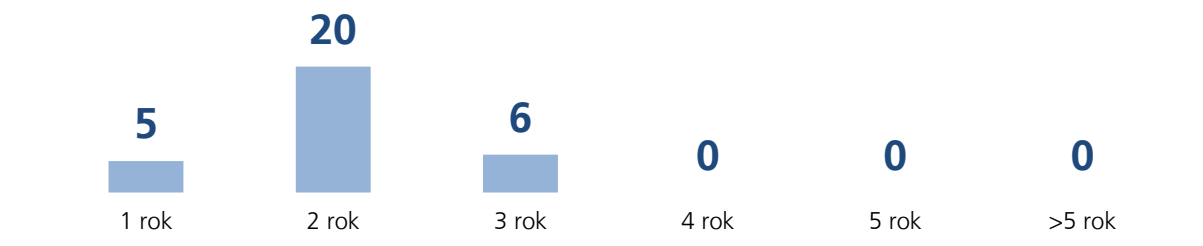
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 899 m², varav 1 851 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ateljé	28 m ²	2021-12-31
kontor	20 m ²	2021-03-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fläkt för fastighetens ventilation	2020	
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2017	
Installation av fiberfastighetsnät för bredband	2017	Gruppanslutning via Bahnhof 1Gbit/s/lgh
OVK	2016 - 2017	
Snörasskydd och takstegar	2013	
Renovering av gården	2012	
Nytt låssystem fastighet	2010	
Nytt staket Östra sidan	2010	
Renovering trapphus utsida	2010	
Ny tvättstuga	2010	
Balkongbyggnation	2009	
Stamspolning	2009	
Elstambyte	1992 - 1993	
Rörstambyte	1992 - 1993	
Nyinstallation hiss	1992 - 1993	
Omläggning av tak	1992 - 1993	
Omputsning av fasad	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	
Stamspolning	2021	
Utbyte/renovering av fönster	2021-	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem via kabelnätet, individuell anslutning
Vatten	Stockholm Vatten
El-nät och Fjärrvärme	Fortum
El-Lev.	Storuman Energi AB
Hushållssopor	Renhållningsförvaltningen Stockholm
Källsortering	Suez Recycling
Hiss	Hissgruppen AB
Fastighetsskötsel avtalet omfattar Felanmälan och teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning och entrématta	Antartic Städservice AB
Skötsel av gården	Stockholms Trädgårdstjänst
Klottersanering	Klotter Konsulten
Internetleverantör	Bahnhof, gruppanslutning fiber 1Gbit/s/lgh
Skottning av tak och gård	Essinge Plåt AB

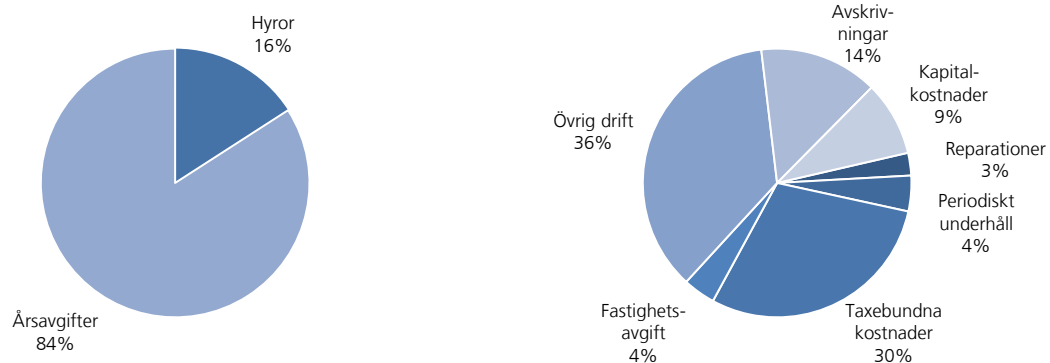
Föreningens ekonomi

Styrelsen amorterade 1 mkr under våren 2020 samt förde över 1,5 mkr till Föreningens sparkonto som bland annat är avsatt till fönsterrenovering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 463 609	1 453 837
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 501 618	1 415 727
Finansiella intäkter	10 540	3 653
Minskning kortfristiga fordringar	18 801	0
Medlemsinsatser	3 140 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 904 000
	4 670 959	7 323 380
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 120 957	7 152 346
Finansiella kostnader	130 434	131 539
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 612
Minskning av långfristiga skulder	1 096 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	30 280	1 111
	2 377 671	7 313 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 756 897	1 463 609
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 293 288	9 772

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen blev framflyttat pga rådande pandemi och kommer genomföras 2021-2022. Våren 2020 såldes en av de två hyresrätterna som omvandlades till en bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	662	615	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 052	1 642	1 621	1 749
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 929	7 709	4 337	4 373
Elkostnad/m ² totalyta	22	29	31	56
Värmekostnad/m ² totalyta	146	152	153	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	69	48	68
Soliditet (%)	63	57	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-6 103	-209	-223
Nettoomsättning (tkr)	1 501	1 416	1 331	1 295

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 851 m² bostäder och 48 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 258 387	523 723	0	22 734 664
Upplåtelseavgifter	9 493 916	2 616 277	0	6 877 639
Fond för yttre underhåll	2 250 451	207 723	0	2 042 728
S:a bundet eget kapital	35 002 754	3 347 723	0	31 655 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 500 752	-207 723	-6 103 241	-7 189 788
Årets resultat	51 545	51 545	6 103 241	-6 103 241
S:a ansamlad förlust	-13 449 207	-156 178	0	-13 293 029
S:a eget kapital	21 553 547	3 191 545	0	18 362 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 545
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 293 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-207 723</u>
summa balanserat resultat	-13 449 207

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

62 300
<u>-13 386 907</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 500 780	1 415 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	838	0
Summa rörelseintäkter		1 501 618	1 415 727
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-794 410	-843 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 094	-6 269 127
Personalkostnader	Not 6	-33 360	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 221	-238 736
Summa rörelsekostnader		-1 329 085	-7 391 010
RÖRELSERESULTAT		172 532	-5 975 283
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 540	3 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 434	-131 539
Summa finansiella poster		-119 894	-127 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 638	-6 103 169
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 093	-72
		-1 093	-72
ÅRETS RESULTAT		51 545	-6 103 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	30 423 791	30 633 013
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 423 791	30 633 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 426 591	30 635 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 508	12 559
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 312 063	530 069
Summa kortfristiga fordringar		1 315 571	542 628
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 500
		0	2 500
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 459 086	955 043
Summa kassa och bank		2 459 086	955 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 774 657	1 500 171
SUMMA TILLGÅNGAR		34 201 249	32 135 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 752 303	29 612 303
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 250 451	2 042 728
Summa bundet eget kapital		35 002 754	31 655 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 500 752	-7 189 788
Årets resultat		51 545	-6 103 241
Summa fritt eget kapital		-13 449 207	-13 293 029
SUMMA EGET KAPITAL		21 553 547	18 362 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 306 673	13 402 673
Summa långfristiga skulder		12 306 673	13 402 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	96 000	96 000
Leverantörsskulder		53 828	99 864
Skatteskulder		6 421	3 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	184 780	171 657
Summa kortfristiga skulder		341 029	371 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 201 249	32 135 984

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år	15-20 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmepump	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Kodlås	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Mark anläggning	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Fiber	15 år	15 år
Värmecentral	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 261 251	1 158 565
Hyror bostäder	118 115	141 451
Hyror lokaler	105 600	101 600
Hyror parkering	12 000	10 800
Hyror förråd	2 600	2 400
Elintäkter	1 200	900
Öresutjämnning	14	11
	1 500 780	1 415 727

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	838	0
		838	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 575	9 420
	Fastighetsskötsel beställning	8 714	6 513
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 848	34 800
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 675	1 967
	Snöröjning/sandning	8 750	8 750
	Städning entreprenad	26 592	26 592
	Städning enligt beställning	0	15 469
	Sotning	0	2 591
	Hissbesiktning	1 413	1 313
	Gård	329	475
	Serviceavtal	11 839	19 626
	Förbrukningsmateriel	275	3 070
		108 010	130 586
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 638
	Tvättstuga	4 788	0
	Entré/trapphus	5 044	8 425
	Lås	4 625	24 050
	VVS	14 488	2 165
	Ventilation	7 313	0
	Elinstallationer	0	27 931
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 300	0
	Hiss	0	24 182
	Fasad	0	11 447
	Mark/gård/utemiljö	0	7 766
	Skador/klotter/skadegörelse	1 853	0
		40 411	108 604
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	52 500	0
	Fönster	9 800	0
		62 300	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 704	54 699
	Värme	277 769	288 954
	Vatten	55 125	44 072
	Sophämtning/renhållning	56 207	51 061
	Grovsopor	0	1 050
		430 805	439 836
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 681	39 139
	Kabel-TV	6 398	6 321
	Bredband	48 096	64 138
		96 175	109 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 709	55 097
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	794 410	843 721

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	2 145
	Juridiska åtgärder	40 875	6 081 273
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	200	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	50 250
	Föreningskostnader	1 038	2 006
	Studieverksamhet	2 475	0
	Förvaltningsarvode	79 224	78 020
	Administration	4 755	2 704
	Konsultarvode	113 511	46 514
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		292 094	6 269 127

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 340	31 000
	Sociala kostnader	6 020	8 426
		33 360	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	113 514	113 514
	Värmesystem K3	12 050	12 050
	Förbättringar	80 354	106 673
	Markanläggning	3 304	6 500
		209 221	238 736

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 983 680	33 983 680
	Utgående anskaffningsvärde	33 983 680	33 983 680
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 350 668	-3 111 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 221	-238 736
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 559 889	-3 350 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 423 791	30 633 013
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 272 945	9 272 945
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 545 000	31 545 000
	Taxeringsvärde mark	37 696 000	37 696 000
		69 241 000	69 241 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	1 241 000	1 241 000
		69 241 000	69 241 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 919	36 919
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 919	36 919
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 919	-36 919
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 919	-36 919
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	144	152
	Klientmedel hos SBC	1 297 810	509 917
	Fordringar	14 109	20 000
		1 312 063	530 069

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Aktier SBC	0	0	0	2 500
		0	0	2 500

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 042 728	1 835 005
Reservering enligt stadgar	207 723	207 723
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 250 451	2 042 728

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,721 %	5 000 000	6 000 000	Rörligt
Swedbank	0,725 %	3 880 000	3 928 000	Rörligt
Swedbank	0,725 %	3 522 673	3 570 673	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 402 673	13 498 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000	
		12 306 673	13 402 673	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 922 673 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	34 300	39 350
Sociala avgifter	10 777	12 363
Ränta	5 221	8 309
Avgifter och hyror	127 076	111 635
Konsultarvode	7 406	0
	184 780	171 657

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fattade ett beslut om att ta fram en underhållsplan under 2021 i och med detta så togs beslut om att skjuta fram fönsterrenovering till 2021-2022. Beslut togs om att stamspola fastigheten efter sommaren 2021 pga Covid-19. Styrelsen beslutade att ej justera lokalhyror pga rådande pandemi. Styrelsen har beslutat att informera om att skapa ytterligare en lokal för uthyrning på stämman 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Max Hampus Hamrén
Ordförande

Tove Irma Mogren
Sekreterare

Charlotte Svalstedt
Kassör

Louis Reinhold Vincent Castaing
Ledamot

Zehra Sibel Natalie Yilmaz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Edward Aschan
Intern revisor

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."

LOUIS CASTAING (SSN-validerad)

Ledamot

Serienummer:

IP:

2021-06-03 13:52:50Z



Tove Irma Mogren (SSN-validerad)

Sekreterare

Serienummer:

IP:

2021-06-03 15:33:16Z



Zehra Sibel Natalie Yilmaz (SSN-validerad)

Ledamot

Serienummer:

IP:

2021-06-04 08:55:45Z



CHARLOTTE SVALSTEDT (SSN-validerad)

Kassör

Serienummer:

IP:

2021-06-04 08:56:44Z



Max Hampus Hamrén (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer:

IP:

2021-06-05 14:44:14Z



EDWARD ASCHAN (SSN-validerad)

Förtroendevald revisor

Serienummer:

IP:

2021-06-07 07:57:22Z



SUZANNE MESSO (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer:

IP:

2021-06-07 08:00:38Z



Penneo dokumentnyckel: 8S3CS-LETK0-OHHIC-TIBBN-Z5B73-3U8KU

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obeliskens 24 i Stockholm, org.nr 769604-0679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obeliskens 24 i Stockholm för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Obeliskens 24 i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Edward Aschan
Förtroendevald revisor

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."

EDWARD ASCHAN (SSN-validerad)

Förtroendevald revisor

Serienummer:

IP:

2021-06-07 07:57:22Z



SUZANNE MESSO (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer:

IP:

2021-06-07 08:00:38Z



Penneo dokumentnyckel: 6V8LS-SV2AI-HUJEG-DPEW0-MM3I7-P4F5G

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se