



2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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 Hamrén	Ordförande
Louis Reinhold Vincent Castaing	Ledamot
Sara Lindvall	Ledamot
Lina Martinsson	Ledamot
Charlotte Svalstedt	Ledamot
Zehra Sibel Natalie Yilmaz	Ledamot

Björn Jonsson	Suppleant
Claes Stefan Nordling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louis Reinhold Vincent Castaing, Max Hamrén, Björn Jonsson, Sara Lindvall, Claes Stefan Nordling, Charlotte Svalstedt och Zehra Sibel Natalie Yilmaz.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Suzanne Messo
Markus Johansson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Ernst & Young AB
internrevisor

Valberedning

Liselott Højman
Pernilla Moberger

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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

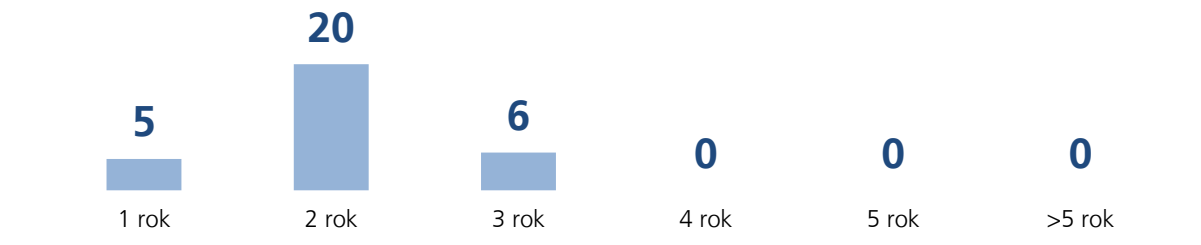
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ateljé	28 m ²	2021-12-31
kontor	20 m ²	2021-03-31
Förråd	17 m ²	2023-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplning	2021	Stampsplning genomfördes i fastigheten hösten 2021
Tacknockspapp är utbytt	2021	
Byte av fläkt för fastighetens ventilation	2020	
Installation av fiberfastighetsnät för bredband	2017	Gruppanslutning via Bahnhof 1Gbit/s/lgh
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2017	
OVK	2016 - 2017	
Snörasskydd och takstegar	2013	
Renovering av gården	2012	
Nytt låssystem fastighet	2010	
Nytt staket Östra sidan	2010	
Ny tvättstuga	2010	
Renovering trapphus utsida	2010	
Balkongbyggnation	2009	
Elstambyte	1992 - 1993	
Rörstambyte	1992 - 1993	
Nyinstallation hiss	1992 - 1993	
Omläggning av tak	1992 - 1993	
Omputsning av fasad	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte/renovering av fönster	2022	Pågår upphandling mars 2022

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
Hushållsopor	Renhållningsförvaltningen Stockholm
Källsortering	Svenska Servicestyrkan
Hiss	Hissgruppen AB
Fastighetsskötsel avtalet omfattar Felanmälan och teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning och entrématta	Antartic Städservice AB
Skötsel av gården	Egen regi
Klotteranering	Klotter Konsulten
Internetleverantör	Bahnhof, gruppanslutning fiber 1Gbit/s/lgh
Skotning av tak och gård	Essinge Plåt AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

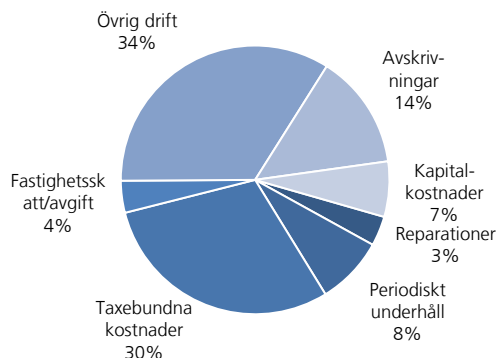
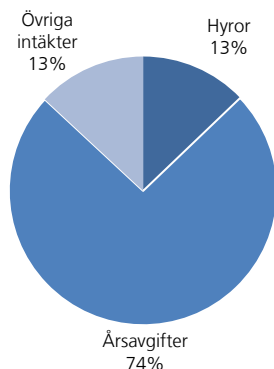
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 756 896	1 463 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 710 406	1 501 617
Finansiella intäkter	8 924	10 540
Minskning kortfristiga fordringar	15 117	18 801
Medlemsinsatser	0	3 140 000
	1 734 447	4 670 958
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 179 391	1 120 957
Finansiella kostnader	97 888	130 434
Minskning av långfristiga skulder	96 000	1 096 000
Minskning av kortfristiga skulder	38 098	30 280
	1 411 377	2 377 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 079 966	3 756 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	323 070	2 293 287

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2021 bytte Essinge Plåt ut den gamlanockplåten samt gjorde en översyn av taket. Föreningen gjorde om det gamla styrelserummet till ett förråd för uthyrning. Förrådet hyrs ut från 2022-02-01 årsvis. En stamspolning genomfördes hösten 2021. Föreningen planerar en fönsterrenovering samt utbyte av vissa fönster under 2022.

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 under närmsta året. En hyreshöjning skedde för Hyresrätten samt lokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	705	662	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 881	2 052	1 642	1 621
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 875	6 929	7 709	4 337
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	142	146	152	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	69	69	48
Soliditet (%)	64	63	57	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	238	53	-6 103	-209
Nettoomsättning (tkr)	1 488	1 501	1 416	1 331

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	0	0	23 258 387
Upplåtelseavgifter	9 493 916	0	0	9 493 916
Fond för yttre underhåll	2 395 874	207 723	-62 300	2 250 451
S:a bundet eget kapital	35 148 177	207 723	-62 300	35 002 754
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 594 630	-207 723	113 845	-13 500 752
Årets resultat	237 761	237 761	-51 545	51 545
S:a ansamlad förlust	-13 356 870	30 038	62 300	-13 449 207
S:a eget kapital	21 791 307	237 761	0	21 553 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 386 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 723
summa balanserat resultat	-13 356 870

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs	-13 235 620
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 487 906	1 500 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 500	838
Summa rörelseintäkter		1 710 406	1 501 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-872 985	-794 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 455	-292 094
Personalkostnader	Not 6	-40 951	-33 360
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 290	-209 221
Summa rörelsekostnader		-1 383 681	-1 329 085
RÖRELSERESULTAT		326 725	172 532
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 924	10 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 888	-130 434
Summa finansiella poster		-88 964	-119 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237 761	52 638
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 093
		0	-1 093
ÅRETS RESULTAT		237 761	51 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	30 219 501	30 423 791
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 219 501	30 423 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 222 301	30 426 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 500	3 508
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 390 761	1 312 063
Summa kortfristiga fordringar		1 393 261	1 315 571
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 689 349	2 459 086
Summa kassa och bank		2 689 349	2 459 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 082 610	3 774 657
SUMMA TILLGÅNGAR		34 304 911	34 201 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 752 303	32 752 303
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 395 874	2 250 451
Summa bundet eget kapital		35 148 177	35 002 754
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 594 630	-13 500 752
Årets resultat		237 761	51 545
Summa ansamlad förlust		-13 356 870	-13 449 207
SUMMA EGET KAPITAL		21 791 307	21 553 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 210 673	12 306 673
Summa långfristiga skulder		12 210 673	12 306 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	96 000	96 000
Leverantörsskulder		37 561	53 828
Skatteskulder		6 290	6 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	163 080	184 780
Summa kortfristiga skulder		12 513 604	341 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 304 911	34 201 249

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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
Kodlås	-	5 år
Tak	10 år	10 år
Markanläggning	-	10 år
Inventarier	-	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

	2021	2020
Årsavgifter	1 267 002	1 261 251
Hyror bostäder	99 384	118 115
Hyror lokaler	105 600	105 600
Hyror parkering	14 700	12 000
Hyror förråd	0	2 600
Elintäkter	1 200	1 200
Öresutjämnning	20	14
	1 487 906	1 500 780

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	838
	Försäkringsersättning	222 500	0
		222 500	838
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 576	9 575
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 714
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 372	38 848
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 675
	Snöröjning/sandning	16 869	8 750
	Städning entreprenad	28 769	26 592
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 023	0
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Myndighetstillsyn	7 380	0
	Gård	8 645	329
	Serviceavtal	10 500	11 839
	Förbrukningsmateriel	0	275
		100 590	108 010
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	925	0
	Tvättstuga	8 738	4 788
	Entré/trapphus	0	5 044
	Lås	4 756	4 625
	VVS	29 375	14 488
	Ventilation	0	7 313
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 300
	Hiss	5 977	0
	Mark/gård/utemiljö	680	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 108	1 853
		52 559	40 411
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	52 500
	Tak	121 250	0
	Fönster	0	9 800
		121 250	62 300
	Taxebundna kostnader		
	El	52 298	41 704
	Värme	269 338	277 769
	Vatten	58 794	55 125
	Sophämtning/renhållning	62 175	56 207
		442 605	430 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 827	41 681
	Kabel-TV	6 419	6 398
	Bredband	48 096	48 096
		98 342	96 175
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 639	56 709
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	872 985	794 410

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	1 226
	Juridiska åtgärder	0	40 875
	Hysesförluster	0	200
	Revisionsarvode extern revisor	46 344	43 750
	Föreningskostnader	450	1 038
	Fritids- och trivselkostnader	913	0
	Studieverksamhet	1 250	2 475
	Förvaltningsarvode	80 956	79 224
	Administration	3 233	4 755
	Korttidsinventarier	4 389	0
	Konsultarvode	120 954	113 511
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		265 455	292 094

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 193	27 340
	Sociala kostnader	7 758	6 020
		40 951	33 360

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	113 514	113 514
	Värmesystem	12 050	12 050
	Förbättringar	78 726	80 354
	Markanläggning	0	3 304
		204 290	209 221

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-3 559 889	-3 350 668
	Årets avskrivningar enligt plan	-204 290	-209 221
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 764 179	-3 559 889
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 219 501	30 423 791
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	144	144
	Klientmedel hos SBC	376 293	1 297 810
	Fordringar	0	14 109
	Räntekonto hos SBC	1 014 324	0
		1 390 761	1 312 063

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 250 451	2 042 728
	Reservering enligt stadgar	207 723	207 723
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 300	0
	Vid årets slut	2 395 874	2 250 451

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,729 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,713 %	3 832 000	3 880 000	Rörligt
	Swedbank	0,713 %	3 474 673	3 522 673	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 306 673	12 402 673	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000	
			12 210 673	12 306 673	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 826 673 kr (11 922 673 kr).

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	22 498	34 300
	Sociala avgifter	7 069	10 777
	Ränta	5 110	5 221
	Avgifter och hyror	114 931	127 076
	Konsultarvode	13 472	7 406
		163 080	184 780

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade den 2 mars att gå vidare med 2 leverantörer, Tumba Glas samt Fog och Fönster. En extra föreningsstämma hölls under mars månad för presentation inför fönsterrenovering som sker 2022. Vi beslutade att gå vidare med Tumba Glas för vår fönsterrenovering. Under våren 2022 kommer en upprustning av gården ske vilket bland annat innebär att två eluttag kommer att sättas upp på fasaden. Vidare kommer kvarstående målning av våra trädgårdsmöbler att ske, samt nya planteringar i våra planteringslådor inför sommaren. En funktionskontroll genomförs ifall dränering behövs och asfalt behöver bytas ut. En grill på vår bakgård planeras inför sommaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Max Hamrén
Ordförande

Louis Reinhold Vincent Castaing
Ledamot

Sara Lindvall
Ledamot

Lina Martinsson
Ledamot

Charlotte Svalstedt
Ledamot

Zehra Sibel Natalie Yilmaz
Ledamot

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

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Markus Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obelisken 24 för år 2021.

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 2021 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. Risker 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 revisionsssed 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 Obeliskan 24 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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

Markus Johansson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 267 000	1 267 002	1 267 000
Hyror bostäder	102 726	99 384	99 384
Hyror lokaler	113 100	105 600	105 000
Hyror parkering	16 800	14 700	14 700
Elintäkter	1 000	1 200	1 000
Öresutjämning	0	20	0
Försäkringsersättning	0	222 500	0
	1 500 626	1 710 406	1 487 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-10 000	-9 576	-10 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	0	-6 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-2 500	-12 372	-37 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-36 000	-16 869	-36 000
Städning entreprenad	-28 000	-28 769	-28 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Sotning	0	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 023	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 456	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-7 380	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Gård	-9 000	-8 645	-3 000
Serviceavtal	-13 000	-10 500	-21 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-3 000
	-121 500	-100 590	-160 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-925	0
Tvättstuga	0	-8 738	0
Lås	0	-4 756	0
VVS	0	-29 375	0
Hiss	0	-5 977	0
Mark/gård/utemiljö	0	-680	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 108	0
	-81 000	-52 559	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
VVS	0	0	-34 800
Tak	0	-121 250	0
Fönster	-1 700 000	0	-1 500 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-1 800 000	-121 250	-1 534 800
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-52 298	-57 000
Värme	-289 000	-269 338	-301 000
Vatten	-56 000	-58 794	-45 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-62 175	-54 000
Grovsopor	0	0	-2 000
	-459 000	-442 605	-459 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-43 827	-41 000
Kabel-TV	-7 000	-6 419	-7 000
Bredband	-51 000	-48 096	-52 000
	-102 000	-98 342	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-57 639	-56 000
	-57 000	-57 639	-56 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 876	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-46 000	-55 250	-53 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-913	0
Studieverksamhet	-3 000	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 956	-82 000
Administration	-4 000	-3 233	-3 000
Korttidsinventarier	0	-4 389	0
Konsultarvode	0	-112 048	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 090	-5 000
	-147 000	-265 455	-149 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 300	-9 695	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-23 498	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 700	-7 758	-12 000
	-45 000	-40 951	-52 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-114 000	-113 514	-114 000
Värmesystem K3	-13 000	-12 050	-13 000
Förbättringar	-79 000	-78 726	-79 000
Markanläggning	0	0	-1 000
	-206 000	-204 290	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 018 500	-1 383 681	-2 817 800
RÖRELSERESULTAT	-1 517 874	326 725	-1 330 716
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8 087	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Vinst försäljn korta värdep	0	822	0
Låneräntor	-120 000	-97 888	-120 000
Övriga räntekostnader	0	0	0
	-120 000	-88 964	-120 000
RESULTAT	-1 637 874	237 761	-1 450 716

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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

www.sbc.se