



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 planerar att under 2020 byta huvuddelen av fönster samt att renovera vissa fönster.
- 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

Björn Tage Jonsson	Ledamot
Magnus Ingemar Karlsson	Ledamot
Richard Lombardi	Ledamot
Pernilla Beatrice Moberger	Ledamot
Charlotte Linnea Svalstedt	Ledamot

Rolf Styrbjörn Kanarp	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Tage Jonsson, Rolf Styrbjörn Kanarp, Magnus Ingemar Karlsson, Richard Lombardi, Pernilla Beatrice Moberger och Charlotte Linnea Svalstedt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Markus Johansson
Åsa Scherman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OBELISK 24	2000	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

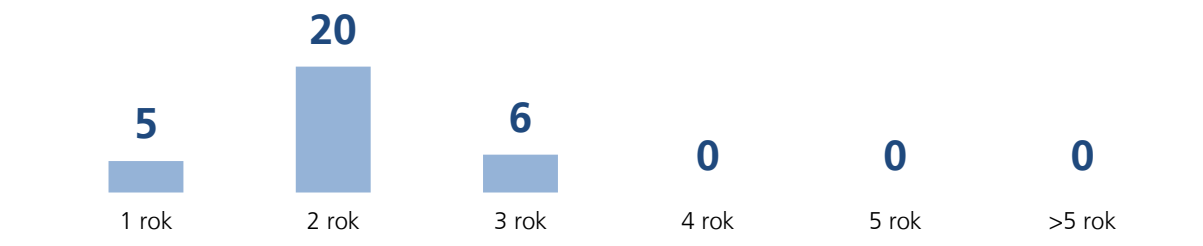
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ateljé	28 m ²	2020-12-31
kontor	20 m ²	2020-03-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Renovering trapphus utsida	2010	
Nytt låssystem fastighet	2010	
Nytt staket Östra sidan	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	
Utbyte/renovering av fönster	2020-	

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	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Felanmälan och teknisk förvaltning	
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

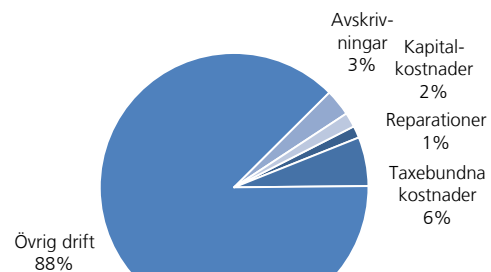
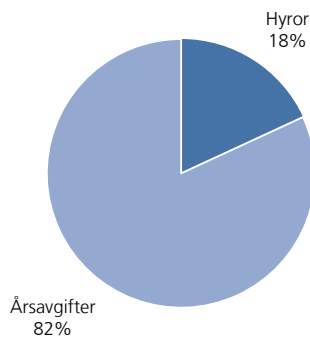
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 837	1 436 099
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 415 727	1 334 154
Finansiella intäkter	3 653	4 264
Minskning kortfristiga fordringar	0	656
Ökning av långfristiga skulder	5 904 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	44 291
	7 323 380	1 383 364
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 152 346	1 210 936
Finansiella kostnader	131 539	91 904
Ökning av kortfristiga fordringar	28 612	0
Minskning av långfristiga skulder	0	62 785
Minskning av kortfristiga skulder	1 111	0
	7 313 608	1 365 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 463 609	1 453 837
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	9 772	17 739

*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 1 377 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

När det gäller det juridiska och ekonomiska efterspelet till skadorna på och återställandet av vindslägenheten meddelade tingsrätten dom i mars 2019. Tingsrätten fann att dåvarande bostadsrättshavare inte var bunden av upplåtelseavtalets bilaga, vilket föreningen hade gjort gällande. Således förlorade föreningen målet i tingsrätten och dömdes att ersätta dåvarande bostadsrättshavare med 4 161 015 kr plus ränta samt med 833 333 kr för rättegångskostnader. Styrelsen beslutade senare att inte överklaga domslutet och att inte heller driva några ersättningsanspråk mot de förrföra ägarna.

Som en följd av domslutet tvingades föreningen ta ytterligare lån på 6.000.000 kr. Efter detta uppgår föreningens totala belåning till ca 13 500 000 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna från den 1 juli med 15%.

Under hösten blev en av föreningens två hyreslägenheter vakant. I december beslutade styrelsen att upplåta den vakanta lägenheten med bostadsrätt och att utbjuda lägenheten till försäljning.

Under året har ett stort antal mindre underhålls- och reparationsarbeten genomförts. Det gäller stuprören, grinden och lås på grinden, dörrar i trappuppgången, elskåp, ventilationsdon och staketet mot väster. Vidare har murgrönan/vildvinet på den östra fasaden tagits ned och vissa förändringar genomförts i grovsoprummet.

Förberedelserna för att byta ut/renovera fönster i fastigheten har startat. Fyra konsulter har ombetts att komma in med offert på den konsulttjänst som behövs.

Genom förhandling med leverantörer har beslut fattats som framöver kommer att minska kostnaderna för bredband och klottersanering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	615	586	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 642	1 621	1 749	1 795
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 709	4 337	4 373	4 414
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	56	38
Värmekostnad/m ² totalyta	152	153	139	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	48	68	85
Soliditet (%)	57	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 103	-209	-223	-735
Nettoomsättning (tkr)	1 416	1 331	1 295	1 301

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	22 734 664	0	0	22 734 664
Upplåtelseavgifter	6 877 639	0	0	6 877 639
Fond för yttre underhåll	2 042 728	207 723	0	1 835 005
S:a bundet eget kapital	31 655 031	207 723	0	31 447 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 189 788	-207 723	-209 404	-6 772 661
Årets resultat	-6 103 241	-6 103 241	209 404	-209 404
S:a ansamlad förlust	-13 293 029	-6 310 964	0	-6 982 065
S:a eget kapital	18 362 002	-6 103 241	0	24 465 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 103 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 982 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 723
summa balanserat resultat	-13 293 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 293 029
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 415 727	1 330 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 312
Summa rörelseintäkter		1 415 727	1 334 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-843 721	-876 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 269 127	-280 850
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-53 882
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 736	-244 980
Summa rörelsekostnader		-7 391 010	-1 455 851
RÖRELSERESULTAT		-5 975 283	-121 697
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 653	4 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 539	-91 904
Summa finansiella poster		-127 886	-87 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 103 169	-209 338
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-72	-66
		-72	-66
ÅRETS RESULTAT		-6 103 241	-209 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 633 013	30 871 749
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 633 013	30 871 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 635 813	30 874 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 559	2 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	530 069	506 359
Summa kortfristiga fordringar		542 628	508 859
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 500	2 500
		2 500	2 500
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		955 043	950 428
Summa kassa och bank		955 043	950 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 500 171	1 461 787
SUMMA TILLGÅNGAR		32 135 984	32 336 336

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 612 303	29 612 303
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 042 728	1 835 005
Summa bundet eget kapital		31 655 031	31 447 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 189 788	-6 772 661
Årets resultat		-6 103 241	-209 404
Summa fritt eget kapital		-13 293 029	-6 982 065
SUMMA EGET KAPITAL		18 362 002	24 465 243
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 402 673	7 498 673
Summa långfristiga skulder		13 402 673	7 498 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	96 000	96 000
Leverantörsskulder		99 864	115 109
Skatteskulder		3 788	4 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	171 657	156 715
Summa kortfristiga skulder		371 309	372 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 135 984	32 336 336

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 158 565	1 077 151
Hyror bostäder	141 451	170 388
Hyror lokaler	101 600	69 500
Hyror parkering	10 800	9 600
Hyror förråd	2 400	4 200
Elintäkter	900	0
Öresutjämning	11	3
	1 415 727	1 330 842

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	0	3 312
		0	3 312
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 420	9 216
	Fastighetsskötsel beställning	6 513	3 061
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 800	36 676
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 967	3 434
	Snöröjning/sandning	8 750	30 547
	Städning entreprenad	26 592	26 592
	Städning enligt beställning	15 469	0
	Sotning	2 591	0
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Myndighetstillsyn	0	12 375
	Bevakning	0	1 063
	Gemensamma utrymmen	0	6 515
	Gård	475	2 681
	Serviceavtal	19 626	14 806
	Förbrukningsmateriel	3 070	1 375
		130 586	149 622
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 638	0
	Tvättstuga	0	8 011
	Entré/trapphus	8 425	0
	Lås	24 050	37 154
	VVS	2 165	3 325
	Elinstallationer	27 931	33 908
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 025
	Hiss	24 182	0
	Fasad	11 447	0
	Fönster	0	4 627
	Mark/gård/utemiljö	7 766	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 353
		108 604	91 403
	Taxebundna kostnader		
	El	54 699	59 015
	Värme	288 954	290 842
	Vatten	44 072	51 965
	Sophämtning/renhållning	51 061	56 002
	Grovsopor	1 050	10 900
		439 836	468 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 139	39 143
	Kabel-TV	6 321	6 195
	Bredband	64 138	69 484
		109 598	114 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 097	51 567
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	843 721	876 138

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 145	1 532
	Juridiska åtgärder	6 081 273	134 125
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	50 250	59 750
	Föreningskostnader	2 006	2 288
	Förvaltningsarvode	78 020	75 643
	Administration	2 704	2 237
	Konsultarvode	46 514	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		6 269 127	280 850
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 000	41 000
	Sociala kostnader	8 426	12 882
		39 426	53 882
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	113 514	113 514
	Värmesystem K3	12 050	12 050
	Förbättringar	106 673	109 225
	Markanläggning	6 500	6 500
	Inventarier	0	3 692
		238 736	244 980

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 111 931	-2 870 642
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 736	-241 289
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 350 668	-3 111 931
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 633 013	30 871 749
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 272 945	9 272 945
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 545 000	22 968 000
	Taxeringsvärde mark	37 696 000	27 444 000
		69 241 000	50 412 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	49 400 000
	Lokaler	1 241 000	1 012 000
		69 241 000	50 412 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-33 227
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 692
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	152	2 950
	Klientmedel hos SBC	509 917	503 409
	Fordringar	20 000	0
		530 069	506 359

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Aktier SBC	0	2 500	6 300	2 500
		2 500	6 300	2 500

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 835 005	1 683 005
Reservering enligt stadgar	207 723	152 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 042 728	1 835 005

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,030 %	3 928 000	3 976 000	2020-05-25
Swedbank	1,190 %	3 570 673	3 618 673	Rörligt
Swedbank	1,220 %	6 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 498 673	7 594 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000	
		13 402 673	7 498 673	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 018 673 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	11 370 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	39 350	46 350
Sociala avgifter	12 363	14 563
Ränta	8 309	6 099
Avgifter och hyror	111 635	89 703
	171 657	156 715

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

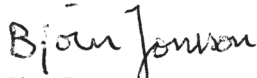
I januari såldes den tidigare hyreslägenheten.

Styrelsen har beslutat undersöka möjligheten att efter stämmobeslut skapa ytterligare en lokal för uthyrning i entréplanet.

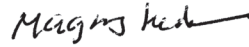
Planerar att under 2020 byta huvuddelen av fönster samt att renovera vissa fönster.

Styrelsens underskrifter

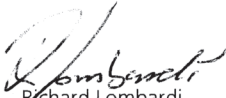
STOCKHOLM den 28/3 2020



Björn Tage Jonsson
Ledamot



Magnus Ingemar Karlsson
Ledamot



Richard Lombardi
Ledamot



Pernilla Beatrice Moberger
Ledamot



Charlotte Linnea Svalstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020
Ernst & Young AB



Suzanne Messo
Auktoriserad revisor



Edward Aschan
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obelisk 24 i Stockholm för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

en

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 Obeliskerna 24 i Stockholm för år 2019 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande 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.

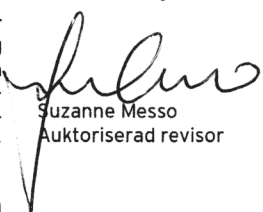
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 20 maj 2020

Ernst & Young AB


Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Edward Aschan
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 263 600	1 158 565	1 077 000
Hyror bostäder	99 384	141 451	172 500
Hyror lokaler	105 000	101 600	105 600
Hyror parkering	12 000	10 800	12 300
Hyror förråd	0	2 400	4 800
Elintäkter	1 200	900	0
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	25 000	0	0
	1 506 184	1 415 727	1 372 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	-9 420	-10 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-6 513	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-36 000	-34 800	-37 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 967	0
Snöröjning/sandning	-36 000	-8 750	-36 000
Städning entreprenad	-28 000	-26 592	-28 000
Städning enligt beställning	0	-15 469	0
Sotning	0	-2 591	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 313	-1 500
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-475	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-19 626	-18 500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 070	-2 000
	-151 000	-130 586	-139 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-2 638	0
Entré/trapphus	0	-8 425	0
Lås	0	-24 050	0
VVS	0	-2 165	0
Elinstallationer	0	-27 931	0
Hiss	0	-24 182	0
Fasad	0	-11 447	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 766	0
	-100 000	-108 604	-100 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-1 500 000	0	0
	-1 500 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-62 000	-54 699	-55 000
Värme	-303 000	-288 954	-270 000
Vatten	-52 000	-44 072	-46 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-51 061	-55 000
Grovsopor	-5 000	-1 050	0
	-481 000	-439 836	-426 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-39 139	-40 000
Kabel-TV	-7 000	-6 321	-6 000
Bredband	-50 600	-64 138	-65 000
	-98 600	-109 598	-111 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 125	-55 097	-53 000
	-55 125	-55 097	-53 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 145	-1 500
Juridiska åtgärder	0	-6 081 273	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-61 000	-50 250	-51 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 006	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-78 020	-77 000
Administration	-3 000	-2 704	-4 000
Konsultarvode	-50 000	-46 514	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 940	-5 000
	-204 000	-6 269 127	-182 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-38 000	-30 000	-38 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-8 426	-11 000
	-51 000	-39 426	-50 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-114 000	-113 514	-114 000
Värmesystem K3	-13 000	-12 050	-13 000
Förbättringar	-105 000	-106 673	-110 000
Markanläggning	-7 000	-6 500	-7 000
Inventarier	0	0	-4 000
	-239 000	-238 736	-248 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 879 725	-7 391 010	-1 309 500
RÖRELSERESULTAT	-1 373 541	-5 975 283	62 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	0	330	0
Ränteintäkter	3 300	3 264	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-150 000	-130 847	-75 000
Räntekostnader skattekonto	0	-507	0
Övriga räntekostnader	0	-185	0
	-146 700	-127 886	-72 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 520 241	-6 103 169	-9 300
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-72	0
	0	-72	0
RESULTAT	-1 520 241	-6 103 241	-9 300

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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