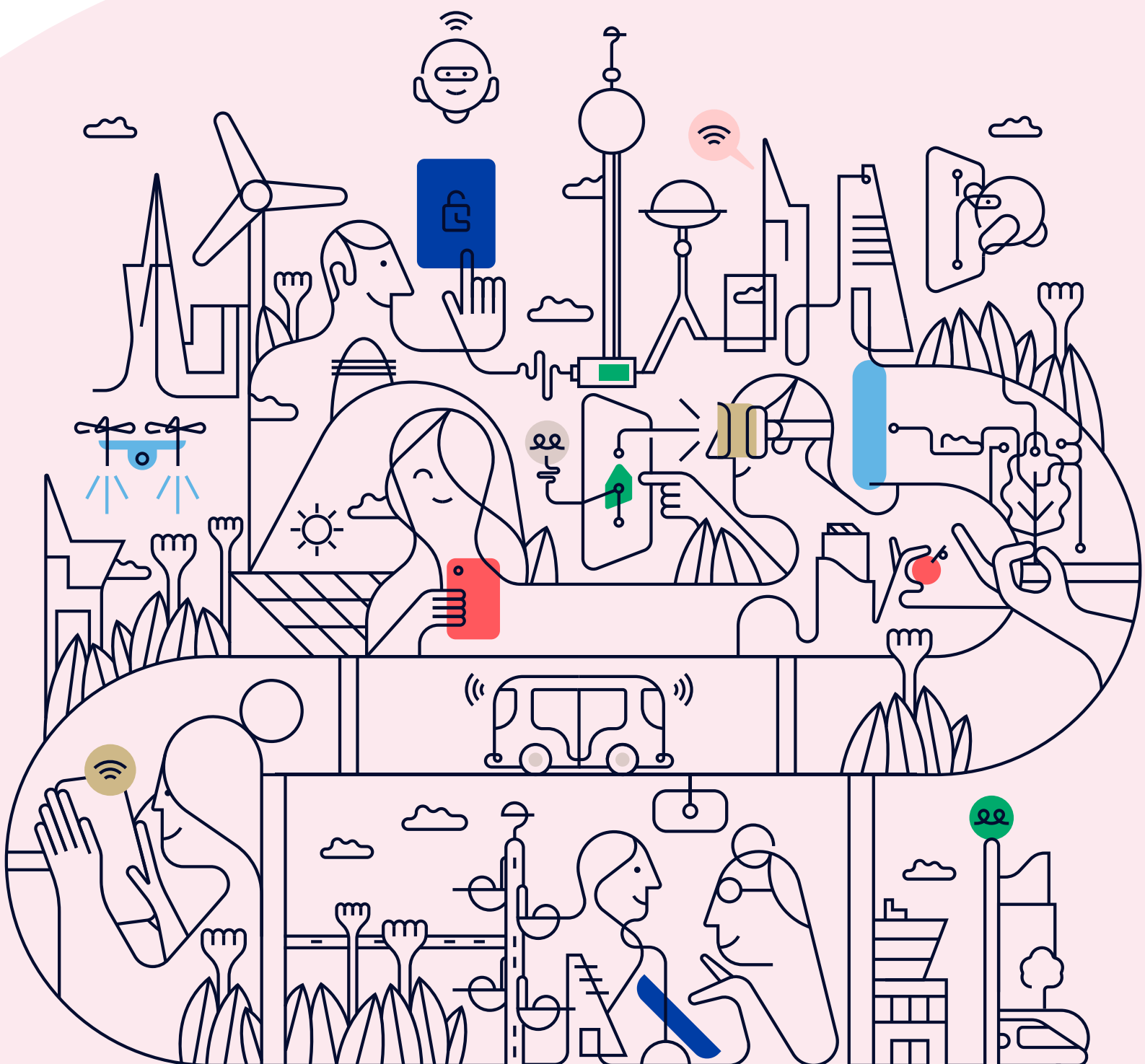




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Obelisk 24 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| OBELISKEN 24         | 2000    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 1 hyreslägenhet om totalt 61 kvm och 30 bostadsrätter om totalt 1790 kvm och 3 lokaler om 67 kvm och ett extra förråd om 4 kvm. Byggnadernas totalyta är 1922 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Håkan Thomsson              | Ordförande      |
| Björn Tage Jonsson          | Styrelseledamot |
| Claes Stefan Nordling       | Styrelseledamot |
| John Eli Jakob Glaser       | Styrelseledamot |
| Rolf Kanarp                 | Styrelseledamot |
| Markus Stig Henry Johansson | Suppleant       |
| Sara Margareta Lindvall     | Suppleant       |

### Valberedning

Ann Bredeman-Jonsson

Pernilla Moberger

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

## Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- |           |   |                                                                                                                               |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Renovering av gården, västra sidan samt entretak. Dagvattenhantering m.m.                                                     |
| 2023      | ● | OVK                                                                                                                           |
| 2022      | ● | Fönsterrenovering samt energiglas i trapphus<br>Uppfräschning av gården, östra sidan                                          |
| 2021      | ● | Stamspolning - Stamspolning genomfördes i fastigheten hösten 2021<br>Taknockspapp är utbytt                                   |
| 2020      | ● | Byte av fläkt för fastighetens ventilation                                                                                    |
| 2017      | ● | Utbyte av fjärrvärmeundercentral<br>Installation av fiberfastighetsnät för bredband - Gruppanslutning via Bahnhof 1Gbit/s/Igh |
| 2016-2017 | ● | OVK                                                                                                                           |
| 2013      | ● | Snörasskydd och takstegar                                                                                                     |
| 2010      | ● | Nytt låssystem fastighet<br>Nytt staket Östra sidan<br>Renovering trapphus utsida<br>Ny tvättstuga                            |
| 2009      | ● | Balkongbyggnation                                                                                                             |
| 1992-1993 | ● | Nyinstallation hiss<br>Omputsning av fasad<br>Omläggning av tak<br>Rörstambyte<br>Elstambyte                                  |

## Planerade underhåll

2025-2026 ● Hiss

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 3% från den 1 april 2024.

Renoveringen av den västra gården syftade främst till att bättre ta hand om dagvattnet. Bland annat installerades nya brunnar och drogs nya avloppsrör. Entretaket renoverades. Kostnaden uppgick till ca 3 mkr, varav 2,5 mkr finansierades genom nytt lån och återstoden genom ianspråktagande av likvida medel.

De löpande driftskostnaderna drevs upp av stigande taxebundna kostnader. Detta motverkades av att vissa kostnader 2023 föll bort 2024 samt i någon mån av den kostnadssänkande omförhandling med en av våra leverantörer som vi genomförde i mitten av 2023.

Vi drabbades av en hyresförlust till följd av att en av våra lokalhyresgäster flyttade ut utan att betala upplupna hyror. Ärendet lämnades till kronofogden, men inget kunde återvinnas. Ärendet har avslutats och kostnaden bokats på 2024.

Räntekostnaderna steg. Det berodde främst på det stigande ränteläget under 2024, men till en del också på den ökade upplåningen för att finansiera renoveringen av den västra gården. Uppgången i räntekostnaderna begränsades av de omförhandlingar av lånevillkoren som vi genomfört.

### Förändringar i avtal

Kostnaden för fiber 2025 och framåt sänktes genom ett nytt femårsavtal. Byte av externrevisor kommer också att sänka våra kostnader från 2025 och framåt. Avtal har träffats om årlig kontroll av vår brandsäkerhetsutrustning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 994 303  | 1 939 324  | 1 536 638  | 1 487 906  |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 068 893 | 59 777     | -1 690 381 | 237 761    |
| Soliditet (%)                                      | 55         | 63         | 61         | 64         |
| Yttre fond                                         | 1 837 742  | 1 193 452  | 2 551 824  | 2 395 874  |
| Taxeringsvärde                                     | 92 396 000 | 92 396 000 | 92 396 000 | 69 241 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 943        | 920        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,7       | 83,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 685      | 6 377      | 6 822      | 6 875      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 7 157      | 6 011      | 6 430      | 6 481      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 1          | 123        | 72         | 179        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 36         | 37         | 46         | 28         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 247        | 196        | 188        | 142        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 57         | 40         | 33         | 31         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 344        | 274        | 267        | 200        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,31       | 4,23       | 1,49       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,15       | 6,93       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens inkomster täckte under 2024 i stort sett de löpande kostnaderna inklusive räntekostnaderna, medan det planerade underhållet fick finansieras genom nya lån och ianspråktagande av likvida medel.

Styrelsens strategi är att mindre planerat underhåll finansieras med löpande inkomster, medan större planerat underhåll delvis lånefinansieras. Detta kan ha påverkan på avgifterna framöver.

Det är viktigt att säkerställa att den finansiella ställningen förblir solid så att ytterligare upplåning är möjlig när större underhållsåtgärder blir aktuella någon gång i framtiden.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 23 258 387        | -                                            | -                               | 23 258 387        |
| Upplåtelseavgifter       | 9 493 916         | -                                            | -                               | 9 493 916         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 193 452         | -43 637                                      | 687 927                         | 1 837 742         |
| Balanserat resultat      | -13 844 829       | 59 777                                       | -644 290                        | -14 429 342       |
| Årets resultat           | 59 777            | -59 777                                      | -3 068 893                      | -3 068 893        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>20 160 703</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 068 893</b>               | <b>17 091 810</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -13 741 415        |
| Årets resultat                                                     | -3 068 893         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -687 927           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-17 498 235</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktagas                          | 1 837 742          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-15 660 493</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 994 303         | 1 939 324         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 44 873            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 994 303</b>  | <b>1 984 197</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 987 295        | -1 112 885        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -312 440          | -176 208          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -91 453           | -14 919           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -163 234          | -173 816          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 554 422</b> | <b>-1 477 827</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-2 560 119</b> | <b>506 369</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 34 328            | 53 343            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -543 102          | -499 935          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-508 774</b>   | <b>-446 592</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 068 893</b> | <b>59 777</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 068 893</b> | <b>59 777</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 29 690 855 | 29 854 089 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 29 690 855 | 29 854 089 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 29 693 655 | 29 856 889 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5 687      | 50 370     |
| Övriga fordringar                            | 15  | 982 374    | 927 422    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 15 848     | 4 885      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 003 909  | 982 678    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 566 871    | 1 042 596  |
| Summa kassa och bank                         |     | 566 871    | 1 042 596  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 570 780  | 2 025 274  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 31 264 435 | 31 882 163 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 32 752 303         | 32 752 303         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 837 742          | 1 193 452          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>34 590 045</b>  | <b>33 945 755</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 429 342        | -13 844 829        |
| Årets resultat                               |        | -3 068 893         | 59 777             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-17 498 235</b> | <b>-13 785 052</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>17 091 810</b>  | <b>20 160 703</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 13 410 173         | 11 318 673         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 410 173</b>  | <b>11 318 673</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 346 000            | 96 000             |
| Leverantörsskulder                           |        | 60 543             | 79 526             |
| Skatteskulder                                |        | 5 739              | 4 941              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 26 465             | 26 471             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 323 705            | 195 849            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>762 452</b>     | <b>402 787</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>31 264 435</b>  | <b>31 882 163</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-2 560 119</b> | <b>506 369</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 163 234           | 173 816           |
|                                                                                 | <b>-2 396 885</b> | <b>680 185</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 39 214            | 48 457            |
| Erlagd ränta                                                                    | -553 535          | -490 681          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-2 911 206</b> | <b>237 961</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 23 288            | -6 568            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 120 098           | -527 295          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-2 767 820</b> | <b>-295 901</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 2 500 000         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -158 500          | -796 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 341 500</b>  | <b>-796 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-426 320</b>   | <b>-1 091 901</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 942 956</b>  | <b>3 034 857</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 516 635</b>  | <b>1 942 956</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Obelisk 24 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Fastighetsförbättringar | 0,5 - 5 %    |
| Byggnad                 | 0,5 - 6,67 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 688 304        | 1 647 144        |
| Hysesintäkter bostäder  | 115 380          | 109 833          |
| Hysesintäkter lokaler   | 158 400          | 155 100          |
| Hysesintäkter förråd    | 6 452            | 0                |
| El                      | 1 350            | 1 550            |
| Pantsättningsavgift     | 2 292            | 4 200            |
| Överlåtelseavgift       | 5 732            | 5 252            |
| Administrativ avgift    | 735              | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 15 658           | 16 249           |
| Öres- och kronutjämning | 0                | -4               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 994 303</b> | <b>1 939 324</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024     | 2023          |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter             | 0        | 463           |
| Återbäring försäkringsbolag | 0        | 44 410        |
| <b>Summa</b>                | <b>0</b> | <b>44 873</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 17 754        | 36 620         |
| Städning enligt avtal                   | 26 597        | 26 595         |
| Sotning                                 | 3 125         | 0              |
| Hissbesiktning                          | 1 638         | 1 563          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 81 888         |
| Brandskydd                              | 4 583         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 10 557        | 4 101          |
| Gemensamma utrymmen                     | 815           | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 2 916         | 8 750          |
| Serviceavtal                            | 2 874         | 2 448          |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 200         | 1 121          |
| <b>Summa</b>                            | <b>73 059</b> | <b>163 086</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 0             | 18 750         |
| Tvättstuga                   | 0             | 8 028          |
| Sophantering/återvinning     | 766           | 7 774          |
| Dörrar och lås/porttele      | 29 033        | 13 341         |
| VVS                          | 0             | 6 563          |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 6 050          |
| Ventilation                  | 0             | 4 943          |
| Elinstallationer             | 0             | 14 361         |
| Hissar                       | 32 157        | 17 640         |
| Fönster                      | 1 875         | 0              |
| Balkonger/altaner            | 0             | 43 750         |
| Mark/gård/utemiljö           | 6 194         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>70 025</b> | <b>141 200</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2024             | 2023          |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Underhåll av byggnad     | 2 908 278        | 0             |
| Sophantering/återvinning | 0                | 2 084         |
| Ventilation              | 0                | 41 553        |
| <b>Summa</b>             | <b>2 908 278</b> | <b>43 637</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 68 776         | 70 717         |
| Uppvärmning             | 474 879        | 372 702        |
| Vatten                  | 109 925        | 76 292         |
| Sophämtning/renhållning | 109 652        | 69 724         |
| <b>Summa</b>            | <b>763 232</b> | <b>589 435</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 65 938         | 56 815         |
| Kabel-TV               | 5 730          | 7 397          |
| Bredband               | 36 543         | 48 096         |
| Fastighetsskatt        | 64 490         | 63 219         |
| <b>Summa</b>           | <b>172 701</b> | <b>175 527</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 2 214          | 658            |
| Inkassokostnader                                   | 1 000          | 2 363          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 40 000         | 2 501          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 72 063         | 62 313         |
| Fritids och trivselkostnader                       | 250            | 794            |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 1 273          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 60 367         | 71 336         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 8 393          | 7 352          |
| Pantsättningskostnad                               | 4 300          | 3 940          |
| Administration                                     | 3 490          | 3 660          |
| Konsultkostnader                                   | 119 875        | 14 850         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 5 170          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>312 440</b> | <b>176 208</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                           | 2024          | 2023          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 70 000        | 12 500        |
| Revisionsarvode arvoderad | 0             | -1 000        |
| Arbetsgivaravgifter       | 21 453        | 3 419         |
| <b>Summa</b>              | <b>91 453</b> | <b>14 919</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 543 043        | 499 935        |
| Dröjsmålsränta               | 59             | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>543 102</b> | <b>499 935</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 33 918 680        | 33 918 680        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>33 918 680</b> | <b>33 918 680</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 064 591        | -3 890 776        |
| Årets avskrivning                             | -163 234          | -173 816          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 227 825</b> | <b>-4 064 591</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>29 690 855</b> | <b>29 854 089</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 272 945</i>  | <i>9 272 945</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 677 000        | 34 677 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 57 719 000        | 57 719 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>92 396 000</b> | <b>92 396 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 36 919         | 36 919         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>36 919</b>  | <b>36 919</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -36 919        | -36 919        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-36 919</b> | <b>-36 919</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 32 610         | 27 063         |
| Transaktionskonto | 233 431        | 234 019        |
| Borgo räntekonto  | 716 333        | 666 341        |
| <b>Summa</b>      | <b>982 374</b> | <b>927 422</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 11 004        | 0            |
| Förutbet kabel-TV      | 1 927         | 0            |
| Förutbet bredband      | 2 917         | 0            |
| Upplupna ränteintäkter | 0             | 4 885        |
| <b>Summa</b>           | <b>15 848</b> | <b>4 885</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-02-28               | 3,07 %                  | 3 688 000           | 3 736 000           |
| Swedbank              | 2025-02-28               | 3,07 %                  | 3 330 673           | 3 378 673           |
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,05 %                  | 4 300 000           | 4 300 000           |
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,05 %                  | 2 437 500           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 756 173</b>   | <b>11 414 673</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 346 000             | 96 000              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 026 173 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 5 944          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 53 173         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 21 465         | 31 898         |
| Uppl kostn vatten                | 16 167         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 14 834         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 35 000         | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 10 997         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 166 125        | 163 951        |
| <b>Summa</b>                     | <b>323 705</b> | <b>195 849</b> |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000 | 15 000 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 8% från den 1 april 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Björn Tage Jonsson  
Styrelseledamot

---

Claes Stefan Nordling  
Styrelseledamot

---

Håkan Thomsson  
Ordförande

---

John Eli Jakob Glaser  
Styrelseledamot

---

Rolf Kanarp  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 11:37

DOCUMENT ID:

r1WNPna2Jee

ENVELOPE ID:

ByVwn6n1lx-r1WNPna2Jee

DOCUMENT NAME:

Brf Obeliskens 24 i Stockholm, 769604-0679 - Årsredovisning 2024.  
pdf

20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ROLF KANARP<br>rolfkanarp@icloud.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:04<br>28.04.2025 12:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.24.170  |
| 2. Björn Tage Jonsson<br>btjonsson1@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:20<br>28.04.2025 11:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.24.175  |
| 3. HÅKAN THOMSSON<br>h.th@bahnhof.se                    | Signed<br>Authenticated | 01.05.2025 21:44<br>01.05.2025 21:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.100.96.180   |
| 4. CLAES STEFAN NORDLING<br>claesnordling@yahoo.com     | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 22:27<br>05.05.2025 22:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.76.171   |
| 5. John Eli Jakob Glaser<br>jakobglaserglaser@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 18:42<br>06.05.2025 18:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.209.198.149 |
| 6. David Oskar Petter Walman<br>david.walman@ravisor.se | Signed<br>Authenticated | 09.05.2025 09:44<br>06.05.2025 21:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.120.141   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obelisk 24 i Stockholm  
769604-0679**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obelisk 24 i Stockholm för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Obelisk 24 i Stockholm för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 21:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 11:37

DOCUMENT ID:

rkQ4w2T21lg

ENVELOPE ID:

SkxEP3621xe-rkQ4w2T21lg

DOCUMENT NAME:

rb Obeliskens 24 i Stockholm.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 06.05.2025 21:32 | eID    | Swedish BankID    |
| david.walman@ravisor.se      | Authenticated                                                                            | 06.05.2025 21:32 | Low    | IP: 78.72.120.141 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed