

Styrelsen för Brf Obelisk 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade 2016-06-07 fastigheten Obelisk 3 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 196 714 000 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 1992, men ingen verksamhet har bedrivits förrän fastigheten förvärvades. Föreningen är sedan år 2019 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:	Maria Lindström
	Sara Öberg Höper
	Stefan Hansen
	Alexander Guenaoui
	Mikaela Zabrodsky
	Jan Gladh

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 17 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts BDO Mälardalen AB med auktoriserad revisor Johan Wall som huvudansvarig revisor.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 10 bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt tomtmark och byggnader med beteckningen Obelisk 3 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 096 kvadratmeter. Fastigheten består av 41 st. bostadslägenheter samt 8 st. lokaler. Antalet hyreslägenheter är 6 stycken. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 952 kvadratmeter och lokalytan till 1 167 kvadratmeter, totalt 4 119 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2019-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 91 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering år 2019 till 109 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	29 000 000	62 000 000	67 000 000
Lokaler	9 200 000	8 800 000	16 400 000
Totalt	38 200 000	70 800 000	109 000 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året hölls två extrastämmor. Vid den första extrastämman i januari som var rådgivande gällande omfattningen av renoveringen av gårdsbjälklaget fick styrelsen mandat att byta ut gårdsbjälklaget. Vid den andra extrastämman i december beslutades enhälligt att flytta medlemmarnas vindsförråd till källaren och sälja föreningens råvind för upplåtelse av bostadsrätter. Samtliga medlemmar som inte närvarade vid stämman samt samtliga hyresgäster gav sitt medgivande i efterhand.

Under hösten påbörjades renovering av bottenavlopp och delar av källaren inklusive flytt av tvättstuga. En geoteknisk utredning genomfördes inklusive mätningar med hitintills mycket positiva besked.

Pga. felaktigheter i mätarinställningen har värmeleverantören Exergi sedan innan föreningen bildades fakturerat 1/10 av den faktiska kostnaden för värme. Föreningen blev återbetalningsskyldig från det datum som föreningen bildades. Styrelsen förhandlade till sig en ny värmecentral som ersättning för Exergis misstag.

Föreningen bedöms som en äkta förening för beskattningsår 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2019-12-31 totalt 58 medlemmar, 2018-12-31 var medlemsantalet 60. Under året har 11 medlemmar flyttat in och 13 flyttat ut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 288	3 609	3 660	2 058
Resultat efter finansiella poster	-4 561	-3 020	-1 777	-1 357
Balansomslutning	208 076	213 584	212 717	213 467
Soliditet (%)	55,7	56,4	56,6	57,0
Lån per kvm bostadsyta	30 827	30 827	30 827	30 827
Genomsnittlig avgift per kvm	450	442	442	442

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

U

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 298	2 922	500	-3 216	-3 020	120 485
Disposition av föregående års resultat:			250	-3 270	3 020	0
Årets resultat					-4 561	-4 561
Belopp vid årets utgång	123 298	2 922	750	-6 486	-4 561	115 924

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 485 922
årets förlust	-4 561 211
	-11 047 133

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes	327 000
i ny räkning överföres	-11 374 133
	-11 047 133

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

✓

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Nettoomsättning	2	3 288 277	3 609 145
Övriga rörelseintäkter		9 777	10 981
		3 298 054	3 620 126
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 997 748	-1 931 420
Övriga externa kostnader	4	-539 712	-745 945
Personalkostnader		-119 139	-70 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 436	-2 517 603
		-6 487 035	-5 265 255
Rörelseresultat		-3 188 981	-1 645 129
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 230	-1 376 386
		-1 372 230	-1 374 878
Resultat efter finansiella poster		-4 561 211	-3 020 007
Resultat före skatt		-4 561 211	-3 020 007
Årets resultat		-4 561 211	-3 020 007

U

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	201 049 906	202 470 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	8 186	16 374
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	471 709	401 760
		201 529 801	202 888 528
Summa anläggningstillgångar		201 529 801	202 888 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 750	8
Övriga fordringar		2 283	25 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 746	43 293
		53 779	68 523
<i>Kassa och bank</i>		6 491 947	10 626 873
Summa omsättningstillgångar		6 545 726	10 695 396
SUMMA TILLGÅNGAR		208 075 527	213 583 924

✓

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 220 806

126 220 806

Fond för yttre underhåll

750 600

500 400

126 971 406

126 721 206

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-6 485 922

-3 215 714

Årets resultat

-4 561 211

-3 020 007

-11 047 133

-6 235 721

Summa eget kapital

115 924 273

120 485 485

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

91 000 000

91 000 000

Summa långfristiga skulder

91 000 000

91 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

227 201

1 070 304

Aktuella skatteskulder

217 893

418 168

Övriga skulder

72 632

104 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

633 528

505 029

Summa kortfristiga skulder

1 151 254

2 098 439

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 075 527

213 583 924

✓

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Procent
Stomme och grund	1,0
Stomkomplettering/innerväggar	0,5
EL	0,4
Fasad	0,5
Fönster	0,1
Yttertak	0,4
Ventilation	0,25
Hiss/transport	0,1
Styr och övervakning	0,15
Stamreovering	0,4
Inventarier	0,2
Fastighetsförbättring	0,1

U

Not 2 Nettoomsättningens fördelning


	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	548 356	507 371
Årsavgifter bostäder	1 105 818	1 088 268
Hysesintäkter, lokaler moms	1 408 788	1 322 077
Hysesintäkter, lokaler ej moms	123 072	535 537
Deb. fastighetsskatt, moms	91 299	87 207
Deb. fastighetsskatt, ej moms	10 944	68 685
	3 288 277	3 609 145

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel grundavtal	69 117	77 030
Fastighetsskötsel extradeb	4 020	229 244
Snöröjning/sandning	24 814	22 536
Städning grundavtal	73 138	73 053
Trädgårdsskötsel grundavtal	18 188	0
Besiktningkostnader	20 140	17 720
Reparationer och underhåll	1 273 195	851 687
Fastighetsel	53 278	43 809
Fjärrvärme	1 957 065	159 395
Vatten- och avlopp	63 627	62 252
Avfallshantering	105 774	106 339
Fastighetsförsäkring	58 004	60 688
Kabel-tv och bredband	10 869	11 262
Fastighetsskatt	236 457	209 458
Övriga fastighetskostnader	7 980	6 945
Sopsugsanläggningar	22 083	0
	3 997 749	1 931 418

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	8 017	17 971
Revisionsarvode extern revisor	63 262	51 179
Ek förvaltning	73 039	66 204
Mäklararvoden	0	393 372
Serviceavg till branschorgan	10 503	5 380
Konsultarvoden	375 995	100 999
Övriga externa kostnader	1 620	105 384
Föreningsstämma/medlemsmöten	7 275	5 456
	539 711	745 945



Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 953 049	208 953 049
Inköp	401 760	0
Utrangeringar	-1 691 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 663 069	208 953 049
Ingående avskrivningar	-6 482 655	-3 973 240
Utrangeringar	1 691 740	0
Årets avskrivningar	-1 822 248	-2 509 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 613 163	-6 482 655
Utgående redovisat värde	201 049 906	202 470 394

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 938	40 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 938	40 938
Ingående avskrivningar	-24 564	-16 376
Årets avskrivningar	-8 188	-8 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 752	-24 564
Utgående redovisat värde	8 186	16 374

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 760	0
Inköp	471 708	401 760
Omklassificeringar	-401 760	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 708	401 760
Utgående redovisat värde	471 708	401 760

✓

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel- Tv	2 760	2 716
Försäkring	28 174	25 135
Branschorganisation	5 590	5 490
Hiss	6 221	6 221
Fastighet	0	3 731
	42 745	43 293

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SEB Lån 1: är placerat till en fast ränta av 0,55% fram till 2021-08-28	21 000 000	21 000 000
SEB Lån 2: är placerat till en fast ränta av 0,63% fram till 2023-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB Lån 3: är placerat till en fast ränta av 1,56% fram till 2021-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB Lån 4: är placerat till en fast ränta av 2,24% fram till 2024-06-28	25 000 000	25 000 000
	91 000 000	91 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revision	62 280	40 000
El kostnader	4 502	4 516
Styrelsearvode	150 000	90 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	267 022	285 465
Värme	92 151	81 445
Sopor	10 883	3 603
Vatten och avfall	10 315	0
Pågående projekt gårdsbjälklag	36 375	0
	633 528	505 029

✓

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	91 000 000	91 000 000
	91 000 000	91 000 000

Stockholm 20/5 2020


Maria Lindström


Sara Öberg Höper



Alexander Guenaoui


Stefan Hansen


Mikaela Zabrodsky


Jan Gladh

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2020.


Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obeliskens 3, org.nr 716421-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obeliskens 3 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på 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.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 på 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 huruvida 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Obelisk 3 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 uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sollentuna den 20 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor