

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Obelisk 3

Org.nr. 716421-9649

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Brf Obeliken 3

Org.nr. 716421-9649

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2016-06-07 fastigheten Obeliken 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 bedrivit förrän fastigheten förvärvades. Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Föreningen är inte 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.

Ordinarie ledamöter:

Cecilia Högström

Dicran Sarafian

Nanna Vrljanovic

Sara Öberg Höper

Maja Johansson

Suppleanter:

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 19 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

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

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Obeliken 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 7 stycken. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 952 kvadratmeter och lokalytan till 1 167 kvadratmeter, totalt 4 119 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913.

Försäkring:

Fastigheterna och föreningens verksamhet är försäkrade i Brandkontoret.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 91 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering till 83 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	25 000 000	42 000 000	67 000 000
Lokaler	11 000 000	5 400 000	16 400 000
Totalt	36 000 000	47 400 000	83 400 000

Brf Obelisk 3

Org.nr. 716421-9649

Flerårsjämförelse*

	2017	2016
Nettoomsättning	3 660 001	2 058 382
Res. efter finansiella poster	-1 777 314	-1 357 647
Balansomslutning	212 716 734	213 466 575
Soliditet (%)	56,56	57,00
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	30 827	30 827
Genomsnittlig avgift per kvm	442	442

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har fastigheten genomgått ett stambyte som påverkat alla lägenheter och lokaler. I samband med stambytet byttes all el ut i trapphusen och tvättstugan och en ny undercentral för elen installerades i källaren. Föreningen har också gjort en grundlig undersökning av fastighetens bottenavlopp där resultatet visar att det måste bytas. Föreningen avser byta bottenavloppet därunder.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 58 medlemmar, 2016-12-31 var medlemsantalet 57. 5 medlemmar har beviljats utträde och 6 medlemmar har beviljats inträde.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	2 068 158	120 957 648	0	-1 357 647
Effekt av rättelse av fel				419 646
Belopp vid årets ingång efter korrigering	2 068 158	120 957 648	0	-938 001
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre reparationsfond			250 200	-250 200
Årets resultat				-1 777 314
Belopp vid årets utgång	2 068 158	120 957 648	250 200	-2 965 514

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 188 200
årets förlust	-1 777 314
	<hr/>
	-2 965 514
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till yttre underhållsfond	250 200
i ny räkning överföres	-3 215 714
	<hr/>
	-2 965 514

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Obelisk 3

Org.nr. 716421-9649

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 660 001	2 058 382
Övriga rörelseintäkter		<u>32 232</u>	<u>15 270</u>
		3 692 233	2 073 652
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 318 547	-770 849
Personalkostnader		-274 175	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 517 603</u>	<u>-1 472 013</u>
		-4 110 325	-2 242 862
Rörelseresultat		-418 092	-169 210
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		677	0
Räntekostnader		<u>-1 359 899</u>	<u>-768 791</u>
		-1 359 222	-768 791
Resultat efter finansiella poster		-1 777 314	-938 001
Årets resultat		<u>-1 777 314</u>	<u>-938 001</u>

2

Brf Obelisk 3

Org.nr. 716421-9649

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	204 979 809	195 250 175
Pågående nyanläggning	5	0	257 635
Inventarier och tekniska anläggningar	6	<u>24 562</u>	<u>32 750</u>
		205 004 371	195 540 560
Summa anläggningstillgångar		205 004 371	195 540 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		692	692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>43 332</u>	<u>29 791</u>
		44 024	30 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>7 668 339</u>	<u>18 315 178</u>
Summa kassa och bank		7 668 339	18 315 178
Summa omsättningstillgångar		7 711 671	18 345 661
SUMMA TILLGÅNGAR		212 716 734	213 886 221

)

Brf Obeliskens 3

Org.nr. 716421-9649

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

120 957 648

120 957 648

Upplåtelseavgifter

2 068 158

2 068 158

Fond för yttre underhåll

250 200

0

123 276 006123 025 806**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 188 201

0

Årets resultat

-1 777 314-938 001

-2 965 515

-938 001

Summa eget kapital120 310 491122 087 805**Långfristiga skulder**

8

Skulder till kreditinstitut

91 000 00091 000 000**Summa långfristiga skulder**

91 000 000

91 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

758 708

241 300

Aktuell skatteskuld

208 710

0

Övriga skulder

87 031

109 016

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

351 794448 100**Summa kortfristiga skulder**

1 406 243

798 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**212 716 734****213 886 221**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Inventarier	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	528 070	303 222
Hysesintäkter lokaler momspl	1 333 389	682 593
Hysesintäkter lokaler momsfri	548 553	377 795
Årsavgifter bostäder	1 088 268	596 829
Fastigh. skatt lokal momspl.	92 379	57 237
Hyresgästs andel fast skatt	69 342	40 707
	<hr/> 3 660 001	<hr/> 2 058 383

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Elavgifter för belysning	42 987	20 299
Uppvärmning	72 080	32 995
Sotning	26 735	25 110
Sophantering/Renhållning	103 371	53 359
Vatten och avlopp	57 968	31 049
Hissar service	141 979	26 011
Lokalvård	52 142	12 437
Städning trappor	0	9 625
Snöröjning	17 542	13 397
Rep/underhåll av fastighet	159 547	72 571
Fastighetsskatt	208 710	140 255
Fastighetsförsäkringar	58 562	33 235
Förbrukningsinventarier	16 488	4 240
Trädgårdskostnader	380	731
Förbrukningsmaterial	3 488	4 516
Annonsering	30	1 460
Möteskostnader	5 625	3 359
Kontorsmateriel	308	780
KabelTV	10 882	10 402
Postbefordran	65	209
Inkasso/betalningsföreläggande	0	180
Revisionsarvoden	52 737	53 612
Redovisningstjänster	75 562	38 176
Teknisk förvaltning	41 518	23 350
Bankkostnader	3 609	2 149
Adv./Jurist /Rättegångskostn	25 616	66 459
Övriga externa tjänster	128 735	90 884
Tvättstugor	1 783	0
Datakommunikation	129	0
Mobiltelefon	4 973	0
Serviceavg branshorganisation	4 997	0
	<u>1 318 548</u>	<u>770 850</u>

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	196 714 000	0
Årets investering	0	196 714 000
Omklassificeringar	12 239 049	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>208 953 049</u>	<u>196 714 000</u>
Ingående avskrivningar	-1 463 825	0
Årets avskrivningar	-2 509 415	-1 463 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 973 240</u>	<u>-1 463 825</u>
Utgående redovisat värde	<u>204 979 809</u>	<u>195 250 175</u>

Not 5 Pågående nyanläggning		
Pågående nyanläggning ingående	257 635	0
Årets investering	11 981 414	257 635
Omklassificeringar	-12 239 049	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>257 635</u>
Redovisat värde	0	257 635

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 938	0
Årets investering	0	40 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>40 938</u>	<u>40 938</u>
Ingående avskrivningar	-8 188	0
Årets avskrivningar	-8 188	-8 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 376</u>	<u>-8 188</u>
Utgående redovisat värde	<u>24 562</u>	<u>32 750</u>

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-Tv	2 772	958
	Redovisning	4 926	5 094
	Försäkring	25 500	23 739
	Branschorganisation	5 380	0
	Fordran Amfa/felbetald	4 754	0
		<u>43 332</u>	<u>29 791</u>

Not 8 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är 91 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

- Lån 1: 21 000 000 är placerat till en rörlig ränta av för närvarande 0,68%
Lån 2: 20 000 000 är placerat till en fast ränta av 1,19% fram till 2019-06-28.
Lån 3: 25 000 000 är placerat till en fast ränta av 1,56% fram till 2021-06-28.
Lån 4: 25 000 000 är placerat till en fast ränta av 2,24% fram till 2024-06-28

Inget av lånen amorteras.

Not 9	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Revision	40 000	26 806
	El-kostnader	4 500	20 299
	Sophantering	0	4 163
	Sotare	0	8 223
	Stamreovering	0	30 188
	Värme	8 000	11 854
	Bankavgift	0	248
	Ränta	11 500	10 302
	Styrelsearvode	137 991	0
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	149 803	334 573
		<u>351 794</u>	<u>446 656</u>

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	91 000 000	91 000 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Stockholm 15/5 2018


Sara Öberg Höper

Dicran Sarafian


Cecilia Högström

Nanna Vrljanovic
Maja Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2018

BDO Mälardalen AB


Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obeliskan 3 för år 2017.

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 2017 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fel.

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.

Revisorns 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 Obeliskens 3 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 betryggande sätt.

Revisorernas 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 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 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 15 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor