

Årsredovisning

för

Brf Obelisk 29

769629-5646

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

MS FB Q.
MM

Styrelsen för Brf Obelisk 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obelisk 29, i Stockholms kommun med adress Blekingegatan 42, 44, 46 och 48. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning.

Föreningen består av 35 lägenheter.

Under året har en ordinarie föreningsstämma ägt rum 180613.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Michael Åkerlund	Ordförande
Mehdi Moradi	Ledamot
Maria Sollbe	Ledamot
Filip Blomback	Ledamot
Conny Högmo	Suppleant

Styrelsen har haft ett protokollfört möte under räkenskapsåret.

Föreningen har beslutat att ingen ersättning till styrelsen ska utgå under räkenskapsåret.

Revisor:
Peter Ryberg Conseil Revision AB.

Brf Obelisk 29 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På föreningsstämman 180613 beslutades efter omröstning 2 (omröstning 1 extra föreningsstämma 171129) att ändra stadgarna 14§ och 18§ gällande hur medlemmar kallas till föreningsstämma samt hur meddelande till medlemmar görs.

Beslut togs om att höja avgifterna med 1 % from Oktober 2018.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 6 överlåtelser ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 402	1 400	998	0
Resultat efter finansiella poster	-382	-398	-145 952	-1 683
Soliditet (%)	77,1	77,0	76,8	8,1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 875 000	-147 635 177	-398 473	103 841 350
Disposition av föregående års resultat:		-398 473	398 473	0
Årets resultat			-381 791	-381 791
Belopp vid årets utgång	251 875 000	-148 033 650	-381 791	103 459 559

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-148 033 650
årets förlust	-381 792
	-148 415 442
behandlas så att i ny räkning överföres	-148 415 442
	-148 415 442

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

LS FB
M.M. [Signature]

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 402 140	1 399 596
Övriga rörelseintäkter		956	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 403 096	1 399 596
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-705 905	-654 995
Övriga externa kostnader		-27 966	-32 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-667 500	-667 500
Summa rörelsekostnader		-1 401 371	-1 354 896
Rörelseresultat		1 725	44 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-383 517	-443 207
Summa finansiella poster		-383 517	-443 173
Resultat efter finansiella poster		-381 792	-398 473
Resultat före skatt		-381 792	-398 473
Årets resultat		-381 792	-398 473

Li.

*KS PS
MM VAS*

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	134 033 195	134 700 695
Summa materiella anläggningstillgångar		134 033 195	134 700 695
Summa anläggningstillgångar		134 033 195	134 700 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 349	3 599
Övriga fordringar		0	62 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 890	4 446
Summa kortfristiga fordringar		35 239	70 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 713	53 976
Summa kassa och bank		55 713	53 976
Summa omsättningstillgångar		90 952	124 612
SUMMA TILLGÅNGAR		134 124 147	134 825 307

Li

KS PB
M.M. /

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 875 000	251 875 000
Summa bundet eget kapital		251 875 000	251 875 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-148 033 650	-147 635 177
Årets resultat		-381 792	-398 473
Summa fritt eget kapital		-148 415 442	-148 033 650
Summa eget kapital		103 459 558	103 841 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	30 200 000	30 700 000
Summa långfristiga skulder		30 200 000	30 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	0
Leverantörsskulder		64 057	101 797
Övriga skulder		1 593	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	148 939	182 160
Summa kortfristiga skulder		464 589	283 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 124 147	134 825 307

45 FB
M.H.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen tillämpar linjär avskrivning enligt K2-regelverket.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 200 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	31 200 000	31 200 000
	31 200 000	31 200 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har tagits om att höja avgiften med 1% fr.o.m januari 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 402 140	1 399 597
	1 402 140	1 399 597

Qu.

FB
KS
MA

Not 3 Underhåll och reparationer

	2018	2017
Utvändiga arbeten	-9 899	-26 109
Invändiga arbeten	-18 079	-788
Lägenhetsarbeten	-14 625	0
	-42 603	-26 897

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Vatten o avlopp	-58 756	-8 006
Fjärrvärme	-157 197	-195 412
Belysning (fastighetsel)	-56 243	-71 759
Renhållning (sopor)	-58 796	-59 489
Trappstädning	-46 586	-54 974
Förvaltningsarvoden	-244 056	-210 000
Försäkringspremier	-25 930	-25 071
Serviceavtal	-1 269	-2 488
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-1 250	-900
Snöröjning	-13 219	0
	-663 302	-628 099

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnad för långfristig skuld	-383 412	-443 094
Räntekostnad Internt	0	-70
Övriga räntor	0	44
Räntekostn för kortfr sk	-105	0
	-383 517	-443 120

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 480 350	136 480 350
Ingående avskrivningar	-1 779 655	-1 112 155
Årets avskrivningar	-667 500	-667 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 447 155	-1 779 655
Utgående redovisat värde	134 033 195	134 700 695

Ju.
fb
KS
mu
VP

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån banker kreditinstitut	30 450 000	30 700 000
	30 450 000	30 700 000


Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 38962191	2,12	2020-06-28	9 900 000	10 150 000
SEB 38962558	0,50	2019-06-28	10 400 000	10 400 000
SEB 38962574	0,88	2019-06-28	10 150 000	10 150 000
			30 450 000	30 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl kostn. för fjärrvärme, sophämt, snöröjning	40 759	59 659
Hysesfordringar	0	120 164
Upplupna utgiftsräntor	1 850	2 337
Förutbet hyresinkomster	106 330	0
	148 939	182 160



KS FB
MM



Stockholm 2019 26/4



Filip Blomback



Mehdi Moradi

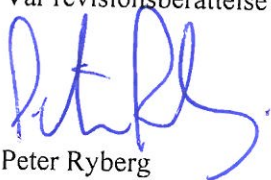


Maria Sollbe

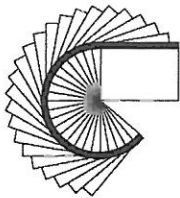


Michael Åkerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 26/4.



Peter Ryberg
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Obeliskens 29
Org.nr. 769629-5646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Obeliskens 29 för år 2018.

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 2018 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 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 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.

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 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 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 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 eventuella 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 29 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

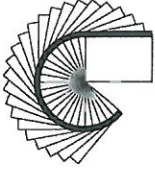
Stockholm den 26 april 2019

Conseil Revision AB



Peter Ryberg

Auktoriserad revisor



PROMEMORIA

Datum 2019-04-23
Till Styrelsen
Från/Tfn Peter Ryberg/0708-599661
Ärende Rapportering avslutad revision 2018

Avskrivningar

Föreningen skriver av sin fastighet över 200 år vilket är längre än rekommenderade avskrivningstakter som i dagsläget ligger mellan 50-100år om man tillämpar regelverket K2. Finns eventuellt ändringsförslag gällande regelverk för bostadsrättsföreningar om att alla skall tillämpa regelverket K3, komponentavskrivningar vilket kommer att innebära avskrivningstakt på genomsnittligt 50 år. Finns flera instanser där man numera starkt motsätter sig avskrivningstakter över 100 år och min rekommendation är att man göra denna ändring snarast för att minimera risken för felaktigheter och stora tvingande förändringar framöver.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och avskrivningarna påverkar ej kassaflödet utan enbart det bokföringsmässiga resultatet. I en bostadsförening är det inga problem att göra bokföringsmässiga förluster utan det viktigaste är att föreningen kan täcka sina löpande kostnader.

Stadgarna, föreningens kostnader finansieras genom årsavgift till föreningen, ej ok då avskrivningarna ej är täckta. Man bör skriva om stadgarna så att man exkluderar avskrivningar för att säkerställa att man inte bryter mot stadgarna löpande.

Likviditeten

Föreningens likviditet är ansträngd och man bör fundera på att höja avgifterna ytterligare för att förbättra likviditeten.

Med vänlig hälsning

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor