



Årsredovisning 2023



Brf Obelisk 3

Org nr 716421-9649

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Obelisk 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2016-04-25.

Föreningens fastighet

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 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 lägenheter varav 36 bostadsrätter och 5 hyresrätter samt 8 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 952 kvadratmeter och lokalytan till 1 167 kvadratmeter, totalt 4 119 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2023 har uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 152 800 000 kr fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	38 000 000	96 000 000	134 000 000
Lokaler	8 800 000	10 000 000	18 800 000
Totalt	46 800 000	106 000 000	152 800 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-06-01 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Maria Lindström
 Anna Bengtsdotter
 Sara Kängefjärd
 Richard Högström
 Pierre Lindgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 21 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Revisor

Daniel Johan Magnus Modig
Brf Revisorerna Stockholm AB

Valberedning

Maria Josefsson
Hedvig Myhrman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnation av nytt soprum som delas med lokalhyresgäst Vete-Katten. Soprummet togs i bruk våren 2024. I samband med detta har nytt föreningsutrymme i källare avtalats in.

Upphandling av ny totalförvaltare för föreningen, tar över våren/sommaren 2024.

Färdigställande och avslut av omfattande trapphusrening, inklusive byte av postboxar.

Fortsatt avslutande arbeten kopplat till vindsbyggnation.

Upprättande av energideklaration.

Öppnande av sparkonto och förnyelse av placeringskonto hos SEB, för att förvalta föreningens likvida medel på bästa sätt, utifrån möjlig avkastning.

Installation och färdigställande av nya obligatoriska ventilationsaggregat för två av fastighetens hyreslokaler avseende fortsatt godkänd OVK för fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (67) medlemmar. Under året har 5 (11) överlåtelser genomförts. En upplåtelse har skett under året. Under året har 7 (14) medlemmar flyttat in och 4 (8) flyttat ut. Under året har 4 (4) medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 812	4 021	3 644	3 521	3 288
Resultat efter finansiella poster	-7 463	-1 906	-2 250	-2 660	-4 561
Soliditet (%)	58,6	58,0	56,7	54,8	55,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	707	525	484	430	374
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	24 169	24 993	26 421	24 993	24 993
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	29 790	30 806	32 566	30 806	30 806
Sparande per kvm (kr/kvm)	-95	176	79	-137	-554
Räntekänslighet (%)	42,1	58,7	67,2	71,7	82,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	296	269	252	234	570
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42,9	38,4	37,1	35,9	33,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 4 754 tkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31, samt ökande ränte- och driftkostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 764	3 036	1 732	-17 588	-1 906	130 038
Ökning av insatskapital	2 689	1 999				4 689
Disposition av föregående års resultat:			327	-2 233	1 906	0
Årets resultat					-7 463	-7 463
Belopp vid årets utgång	147 453	5 035	2 059	-19 821	-7 463	127 263

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 821 104
årets förlust	-7 463 472
	-27 284 576

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	327 000
ianspråktagade ur yttre fond för underhåll	-2 058 600
i ny räkning överföres	-25 552 976
	-27 284 576

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 811 789	4 021 001
Övriga rörelseintäkter		64 731	64 165
Summa rörelseintäkter		4 876 520	4 085 166
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 030 318	-1 944 399
Övriga externa kostnader	4	-518 020	-395 838
Personalkostnader		-170 846	-204 112
Avskrivningar		-2 381 933	-2 333 036
Summa rörelsekostnader		-10 101 117	-4 877 385
Rörelseresultat		-5 224 597	-792 219
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 318	427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 302 193	-1 113 863
Summa finansiella poster		-2 238 875	-1 113 436
Resultat efter finansiella poster		-7 463 472	-1 905 655
Resultat före skatt		-7 463 472	-1 905 655
Årets resultat		-7 463 472	-1 905 655

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	214 098 839	204 922 039
Pågående nyanläggningar	6	0	11 476 863
Summa materiella anläggningstillgångar		214 098 839	216 398 902
Summa anläggningstillgångar		214 098 839	216 398 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 776
Övriga fordringar	7	765 855	2 729 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 935	65 932
Summa kortfristiga fordringar		830 790	2 797 193
<i>Kassa och bank</i>		2 594 657	5 166 636
Summa omsättningstillgångar		3 425 447	7 963 829
SUMMA TILLGÅNGAR		217 524 286	224 362 731

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 563 621	144 763 886
Upplåtelseavgifter		5 035 910	3 036 420
Fond för yttre underhåll		2 058 600	1 731 600
Summa bundet eget kapital		154 658 131	149 531 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 821 104	-17 588 450
Årets resultat		-7 463 472	-1 905 655
		-27 284 576	-19 494 105
Summa eget kapital		127 373 555	130 037 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 000 000	71 000 000
Summa långfristiga skulder		46 000 000	71 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 000 000	20 000 000
Depositionsavgifter		0	11 670
Leverantörsskulder		306 775	1 905 729
Aktuella skatteskulder		503 428	490 098
Övriga skulder		171 684	77 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 168 844	840 126
Summa kortfristiga skulder		44 150 731	23 324 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 524 286	224 362 731

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 463 471	-1 905 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 381 933	2 333 036
Förändring skatteskuld/fordran		13 330	30 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 068 208	457 635
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 049 228	-341 584
Förändring av kortfristiga skulder		-1 187 529	-732 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 206 509	-616 332
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-81 870	-8 185 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 870	-8 185 654
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		4 799 225	114 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-5 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 799 225	-5 086 000
Årets kassaflöde		-2 489 154	-13 887 986
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 747 893	19 635 878
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 258 739	5 747 892

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 avskrivningstider tillämpas:

	År
Stomme och grund	100
Stomkomplettering/innerväggar	50
EL	40
Fasad	50
Fönster	10
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss/transport	10
Styr och övervakning	15
Stamreovering	40
Inventarier	5
Fastighetsförbättring	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	528 477	574 502
Årsavgifter bostäder	2 089 942	1 549 441
Hysesintäkter, lokaler moms	1 941 803	1 654 899
Hysesintäkter, lokaler ej moms	142 918	128 928
Deb. fastighetsskatt, moms	95 895	93 910
Deb. fastighetsskatt, ej moms	11 433	11 432
Hysesbortfall, bostad	0	-6 610
Hysesintäkt, övr objekt, ej moms	560	14 500
Hysesintäkter, övr objekt moms	760	0
	4 811 788	4 021 002

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 308	33 400
Snöröjning/sandning	49 393	18 824
Städning grundavtal	80 385	76 925
Besiktningsskostnader	172 800	80 388
Reparationer och underhåll	5 148 355	322 246
Fastighetsel	85 675	121 360
Fjärrvärme	897 967	781 879
Vatten- och avlopp	95 898	75 249
Avfallshantering	99 394	84 626
Fastighetsförsäkring	64 813	66 071
Kabel-tv och bredband	15 964	11 383
Fastighetsskatt	253 149	250 279
Övriga fastighetskostnader	9 231	10 235
Serviceavtal	49 986	11 535
	7 030 318	1 944 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	55 683	2 962
Revisionsarvode extern revisor	-12 310	35 000
Ekonomisk förvaltning	73 479	56 775
Ekonomisk förvaltning extradebitering	7 077	8 298
Serviceavgift till branschorgan	11 461	10 825
Konsultarvoden	333 812	217 426
Övriga externa kostnader	38 701	20 310
Föreningsstämma/medlemsmöten	10 117	10 912
Annonsering	0	8 890
Överlåtelse och pant	0	5 875
Fastighetsskatt/avgift	0	18 564
	518 020	395 837

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 267 200	218 267 200
Inköp	11 558 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 825 933	218 267 200
Ingående avskrivningar	-13 345 161	-11 012 125
Årets avskrivningar	-2 381 933	-2 333 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 727 094	-13 345 161
Utgående redovisat värde	214 098 839	204 922 039

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 476 863	3 291 209
pågående arbete under året	81 870	8 185 654
Aktivering under året	-11 558 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 476 863
Utgående redovisat värde	0	11 476 863

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	101 773	1 653
MPG Utveckling AB Råvind	0	2 146 575
Klientkonto	664 082	581 257
	765 855	2 729 485

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel- TV	0	3 142
Solid Fastighetspartner AB	4 162	4 008
Försäkring	27 939	25 698
Branschorganisation	5 850	5 850
Hiss	6 600	8 003
Smart förvaring	20 385	19 231
	64 936	65 932

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	2,24	2024-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	0,95	2025-06-28	25 000 000	25 000 000
SEB	4,62	2024-09-28	17 000 000	20 000 000
SEB	4,52	2026-08-28	21 000 000	21 000 000
			88 000 000	91 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			42 000 000	20 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 42 000 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	15 000	54 324
El kostnader	8 393	17 628
Reparation	6 147	0
Reparation hiss	2 191	0
Ränta	280 799	36 770
Styrelsearvode	198 000	198 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	485 393	354 789
Värme	140 172	121 943
Avfall	17 019	15 526
Vatten och avlopp	15 475	13 944
Förseningsavgift	256	0
Annonsering	0	8 890
Besiktning Bespro	0	18 313
	1 168 845	840 127

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	96 200 000	96 200 000
	96 200 000	96 200 000

Stockholm

Maria Lindström

Anna Bengtsdotter

Sara Kängefjärd

Richard Högström

Pierre Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Brf Revisorerne

Daniel Modig
Revisor