

Årsredovisning 2019

BRF OPORTO NR 3 702001-6023

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1995-09-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oporto 3 på adressen Öregrundsgatan 6 i Stockholm. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 293 kvm.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via försäkringsmäklaren Söderberg & Partners.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1943.

Styrelsens sammansättning

Gunnel Wikström	Ordförande
Oliver Svanström	Ledamot
Ignasi Puigdomenech	Ledamot
Charlotte Hagman	Ledamot
Mikael Westberg	Ledamot
Juri Wöörtmann	Ledamot

Valberedning

Jonas Friman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Birgitta Wikström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Aphos Förvaltnings AB
Trädgårdsskötsel	ReGarden Nordic AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med ny fastighetsskötare. Föreningen har även tagit ner sjuka träd mot Sandhamnsgatan samt anlitat ett företag för återställande av en vattenskada som uppstått på föreningens gemensamma takterass

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 500 578	1 487 878	1 517 528	1 518 678
Resultat efter fin. poster	64 781	147 905	-192 962	269 864
Soliditet, %	23	22	21	22
Kassalikviditet %	299	272	251	283
Yttre fond	1 058 963	871 763	1 142 063	954 863
Taxeringsvärde	83 600 000	62 400 000	62 400 000	62 400 000
Bostadsyta, kvm	2 293	2 293	2 293	2 293
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 051	3 090	3 130	3 169
Genomsnittlig skuldränta, %	1,77	1,62	1,62	1,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	268 482	-	-	268 482
Fond, yttre underhåll	871 763	-	187 200	1 058 963
Övriga fonder	7 600	-	-	7 600
Balanserat resultat	803 470	147 905	-187 200	764 175
Årets resultat	147 905	-147 905	64 781	64 781
Eget kapital	2 099 220	0	64 781	2 164 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	764 175
Årets resultat	<u>64 781</u>
Totalt	828 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 800
Balanseras i ny räkning	<u>578 156</u>
	828 956

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 500 578	1 487 878
Rörelseintäkter	3	9 937	11 701
Summa rörelseintäkter		1 510 515	1 499 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-933 673	-853 123
Övriga externa kostnader		-86 165	-73 686
Personalkostnader	5	-115 468	-123 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 000	-183 203
Summa rörelsekostnader		-1 318 305	-1 233 091
Rörelseresultat		192 210	266 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		691	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 120	-119 316
Summa finansiella poster		-127 429	-118 583
Resultat efter finansiella poster		64 781	147 905
Årets resultat		64 781	147 905

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	7 816 835	7 981 631
Maskiner och inventarier	7	193 741	211 945
Summa materiella anläggningstillgångar		8 010 576	8 193 576
Summa anläggningstillgångar		8 010 576	8 193 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 141	50 450
Övriga fordringar		1 889	7 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 618	50 080
Summa kortfristiga fordringar		78 648	108 375
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 505 774	1 315 834
Summa kassa och bank		1 505 774	1 315 834
Summa omsättningstillgångar		1 584 422	1 424 209
Summa tillgångar		9 594 998	9 617 785

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 082	276 082
Fond för yttre underhåll		1 058 963	871 763
Summa bundet eget kapital		1 335 045	1 147 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		764 175	803 470
Årets resultat		64 781	147 905
Summa fritt eget kapital		828 956	951 375
Summa eget kapital		2 164 001	2 099 220
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 904 390	6 994 994
Summa långfristiga skulder		6 904 390	6 994 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 604	90 604
Leverantörsskulder		137 001	139 284
Skatteskulder		5 412	978
Övriga kortfristiga skulder		7 732	11 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 858	281 655
Summa kortfristiga skulder		526 607	523 571
Summa eget kapital och skulder		9 594 998	9 617 785

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 315 834	1 059 561
Resultat efter finansiella poster	64 781	147 905
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	183 000	183 203
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	247 781	331 108
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 727	-69 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 036	85 318
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	280 544	346 877
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-90 604	-90 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 604	-90 604
Årets kassaflöde	189 940	256 273
Likvida medel vid årets slut	1 505 774	1 315 834

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Oporto nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1,25-1,55 %
Maskiner och inventarier	4-20 %
Fastighetsförbättringar	6,66 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	2 750	3 850
Intäktsreduktion	-14 400	0
Årsavgifter, bostäder	1 477 428	1 477 428
Övriga intäkter	34 800	6 600
Summa	1 500 578	1 487 878

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	6 402	6 359
Påminnelseavgift	0	1 140
Öres- och kronutjämning	-3	2
Överlåtelseavgift	3 488	2 276
Övriga intäkter	0	1 924
Övriga rörelseintäkter	50	0
Summa	9 937	11 701

Not 4, Driftskostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	1 375	1 313
Fastighetsel	44 623	46 383
Fastighetsförsäkringar	54 851	49 545
Fastighetsskatt	60 588	56 154
Fastskötsel/teknisk förv arvode	33 133	42 000
Fjärrvärme	344 781	347 483
Grovsopor, tidningar	17 891	0
Kabel-TV	36 886	36 246
Snöskottning och sandupptagning	16 688	0
Sophämtning	35 608	53 369
Trädgård och blommor	72 369	0
Vatten	59 695	58 802
Övriga köpta tjänster	0	105 844
Övriga rep./underhåll	155 184	55 984
Summa	933 673	853 123

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	28 869	28 869
Löner, tjänstemän	64 400	65 500
Sociala avgifter	22 199	28 710
Summa	115 468	123 079

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 758 750	10 758 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 758 750	10 758 750
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 777 118	-2 612 296
Årets avskrivning	-164 796	-164 823
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 941 914	-2 777 118
Utgående restvärde enligt plan	7 816 835	7 981 631
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>606 000</i>	<i>606 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	42 000 000
Summa	83 600 000	62 400 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	292 750	292 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 750	292 750
Ingående ackumulerad avskrivning	-80 805	-62 425
Avskrivningar	-18 204	-18 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-99 009	-80 805
Utgående restvärde enligt plan	193 741	211 945

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-06-30	1,81 %	1 474 975	1 490 575
Stadshypotek	2020-06-30	2,43 %	526 625	532 125
Stadshypotek	2020-06-30	2,43 %	334 524	338 028
Stadshypotek	2020-06-30	2,43 %	573 000	579 000
Stadshypotek	2019-11-27	1,52 %	2 665 000	2 725 000
Stadshypotek	2020-01-07	1,52 %	1 420 870	1 420 870
Summa			6 994 994	7 085 598

Varav amorteras inom 12 månader

90 604

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 480 000	8 480 000
Summa	8 480 000	8 480 000

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har tecknat avtal med en ny fastighetsförvaltare.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 20
Ort och datum

Gunnel Wikström
Ordförande

Oliver Jvanström
Ledamot

Puigdomenech
Ignasi Puigdomenech Sitja
Ledamot

Revisionsberättelse

för Föreningsstämma i juni 2020 i BRF Oporto 3 med org nr 702001-6023.

Jag har som internrevisor reviderat årsredovisningen för BRF Oporto 3 för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen har enligt lagen ansvar för upprättande av en årsredovisning som ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och verksamhet samt för den interna kontroll som styrelsen finner nödvändig för undvikande av felaktigheter.

Revisors ansvar är att inhämta och kontrollera de i redovisningen ingående beloppen och att kontrollera underlag och rimlighet i beloppen.

Jag anser mig ha tagit del av revisionsbevis i tillräcklig utsträckning för att kunna göra en bedömning av redovisningen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens finansiella ställning vid bokslut 2019-12-31 och av dess finansiella resultat.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

Jag har även granskat avskrivningar och styrelsens förslag till dispositioner för att säkerställa att det sker i enlighet med god redovisningssed.

Jag har inte funnit något som strider mot föreningens intressen eller lagen.

Uttalande

Jag tillstyrker därför att Föreningens årsstämma fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen Oporto 3 som presenterad för året 2019.

Jag tillstyrker likaså att Föreningsstämman disponerar vinsten samt fonder enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Jag rekommenderar även att överskjutande medel överförs från transaktionskontot till SBAB konto för att erhålla den ränta som de erbjuder.

Stockholm 2020-05-05

Birgitta Wikström, internrevisor, lgh 1001