

Årsredovisning för

Brf Oporto 1

716419-4933

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Brf Oporto 1

Org nr

716419-4933

ÅRSREDOVISNING för 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oporto 1 får härmed avge redovisning över verksamheten 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

2014-01-01 -- 2014-06-03

Danko Melchior	ledamot	ordförande
Gustaf Heinrich	ledamot	
Elaine Johansson Santos	ledamot	
Staffan Söderman	ledamot	

2014-06-03 -- 2014-12-31

Danko Melchior	ledamot	ordförande
Lena Gentili	ledamot	vice ordförande
Eva Linnéa Dahlén	ledamot	
Angelika Dalvén	ledamot	

Revisor har varit

Revisor har varit BDO Mälardalen AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, Susanna Sikström. Städning har också ombesörjts genom Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Något särskilt avtal om fastighetsskötsel har inte funnits under året.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2014. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 2013, 64 medlemmar och vid 2014 års slut, 66 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum den 12 november 2014 varvid 20 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om stadgeändring gällande frivilliga kapitaltillskott samt stadgeändring gällande avgift för andrahandsuthyrning. Stadgarna kom därmed att ändras enligt de nya föreslagna lydelseerna.

Styrelsen har under 2014 haft 21 protokollförda sammanträden. Inget arvode har utgått till styrelsen under året.

Föreningens samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. En lokal upplåts dessutom som bostadsrätt i fastigheten. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

Föreningen äger sedan augusti 2007 fastigheten Stockholm Oporto 1 och har lagfart på denna. Byggnaden uppfördes år 1943. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggsförsäkring finns det en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Taxeringsvärdet 2014 för fastigheten Stockholm Oporto 1 uppgår till 54.970.000 kr. Av taxeringsvärdet utgör 23.795.000 kr byggnadsvärde och 31.175.000 kr markvärde. Av taxeringsvärdet faller 51.400.000 kr på bostäder och 3.570.000 kr på lokaler.

Verksamheten

Styrelsen har lagt ned omfattande arbete på att utreda behovet av åtgärder gällande balkonger, fönster och fasad. Besiktningar av balkonger m.m har utförts. Värmekabel har anlagts på fastighetens tak. Styrelsen har tillsammans med konsulter gjort överväganden beträffande eventuella åtgärder för att minska kostnaderna för värme och kostnader för underhåll. Omfattande arbete har nedlagts för att tillsammans med konsulter utreda och kostnadsberäkna åtgärder för att förbättra huset i olika avseenden.

En vattenskada inträffade i fastigheten under slutet av 2014. Skadorna har, såvitt utredningen visar, orsakats av oförsiktighet av bostadsrättshavare.

I övrigt har trädgårdsgruppen ansvarat för att trädgården kunnat hållas i ett välvårdat skick.

Ekonomi

I slutet av 2014 beslöt styrelsen att låta avgiften tillsvidare vara oförändrad under 2015.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning kr	2 244 660	2 216 178	2 295 362	2 059 499
Rörelseresultat kr	83 476	762 689	925 921	316 115
Soliditet	76%	77%	76%	76%

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 784 874	
Årets resultat	- <u>399 974</u>	
	- 1 184 848	
Överförs till ny fond för yttre underhåll	164 910	2014 års avsättning
Balanseras i ny räkning	- 1 349 758	

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 244 660	2 216 178
Summa rörelseintäkter		2 244 660	2 216 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 412 618	-1 092 656
Underhållskostnader	3	-305 768	-119 655
Avskrivningar		-442 798	-241 178
Summa rörelsekostnader		-2 161 184	-1 453 489
Rörelseresultat		83 476	762 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		737	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 187	-521 677
Summa finansiella poster		-483 450	-520 291
Resultat efter finansiella poster		-399 974	242 398
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-399 974	242 398
Skatter			
Årets resultat		-399 974	242 398

mm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	73 795 921	73 913 400
Maskiner och inventarier	5	87 039	104 446
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	246 764
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>73 882 960</u>	<u>74 264 610</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 882 960</u>	<u>74 264 610</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		145 406	107 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 040	37 342
Summa kortfristiga fordringar		<u>187 446</u>	<u>145 266</u>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		<u>630 032</u>	<u>671 465</u>
Summa kassa och bank		<u>630 032</u>	<u>671 465</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>817 478</u>	<u>816 731</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 700 438</u>	<u>75 081 341</u>

mm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 997 377	52 997 377
Upplåtelseavgifter		4 355 396	4 355 396
Fond för yttre underhåll		930 445	765 535
Summa bundet eget kapital		58 283 218	58 118 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-784 874	-862 362
Årets resultat		-399 974	242 398
Summa fritt eget kapital		-1 184 848	-619 964
Summa eget kapital		57 098 370	57 498 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 949 000	16 905 000
Summa långfristiga skulder		16 949 000	16 905 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 954	117 662
Skatteskulder		178 188	189 580
Övriga skulder		2 332	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 594	370 755
Summa kortfristiga skulder		653 068	677 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 700 438	75 081 341

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 600 000	25 600 000
Summa ställda säkerheter	25 600 000	25 600 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

mm

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	2-3,3%	(2-3,3%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

mm

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 954 692	1 954 692
Hyror	260 472	255 484
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 496	5 564
Övriga hyresintäkter	-	438
	2 244 660	2 216 178

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	5 463	4 898
Städning	46 082	45 149
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 500	5 752
Trädgårdsskötsel	30 457	4 384
Snöröjning	11 324	11 324
Reparationer	254 481	126 812
Ei	35 385	38 175
Uppvärmning	395 083	423 067
Vatten	57 079	37 587
Sophämtning	43 355	33 369
Försäkringspremie	32 959	35 203
Fastighetsavgift bostäder	53 548	53 240
Fastighets katt lokaler	35 700	35 700
Övriga fastighetskostnader	18 487	13 477
Kabel-tv/Bredband/IT	41 022	40 876
Revisionsarvode	16 188	16 580
Förvaltningsarvode ekonomi	83 720	81 897
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	4 860
Juridiska åtgärder	-	34 256
Övriga externa tjänster	236 785	46 050
	1 412 618	1 092 656

Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokaler	-	99 000
Ventilation	38 346	-
Tak och balkonger	145 618	-
Armaturer	-	20 655
Byggnad	121 804	-
Summa	305 768	119 655

mm

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 092 410	39 092 410
-Ombyggnad	985 696	985 696
-Förbättringar; tvättstuga, taksäkerhet	307 912	-
-Mark	35 129 090	35 129 090
	<u>75 515 108</u>	<u>75 207 196</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 293 796	-1 070 025
-Årets avskrivning enligt plan	-425 391	-223 771
	<u>-1 719 187</u>	<u>-1 293 796</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 795 921	73 913 400
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 795 000	23 795 000
Mark	31 175 000	31 175 000
	<u>54 970 000</u>	<u>54 970 000</u>
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	3 570 000	3 570 000
	<u>54 970 000</u>	<u>54 970 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 074	174 074
	<u>174 074</u>	<u>174 074</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 628	-52 221
-Årets avskrivning enligt plan	-17 407	-17 407
	<u>-87 035</u>	<u>-69 628</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 039	104 446

Not 6 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	181 047	1 347
Sparkonto	10 638	10 629
Avräkningskonto Fastighetsägarna	438 347	659 489
Summa	630 032	671 465

mm

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 997 377	4 355 396	765 535	-862 362	242 398	57 498 344
Disposition enligt stämmobeslut			164 910	77 488	-242 398	
Årets resultat					-399 974	-399 974
Belopp vid årets utgång	52 997 377	4 355 396	930 445	-784 874	-399 974	
			Totalt bundet eget kapital 58 283 218	Totalt fritt eget kapital -1 184 848		57 098 370

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	2018-11-21	1,50%	8 949 000		-
Nordea Hypotek			-		6 505 000
Nordea Hypotek	2015-04-15	3,55%	8 000 000		8 000 000
Nordea Hypotek			-		2 000 000
Nordea Hypotek			-		400 000
			16 949 000	44 000	16 905 000
Amortering inom 1 år			156 000		156 000
Amortering inom 2 till 5 år			-		-
Amortering efter 5 år			16 793 000		16 749 000
			16 949 000		16 905 000

mm

Underskrifter

Stockholm 2015-05-25



Danko Melchior



Lena Gentili



Eva Linnéa Dahlén



Angelika Dalvén

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-26



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oporto 1
Org.nr. 716419-4933

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oporto 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Oporto 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

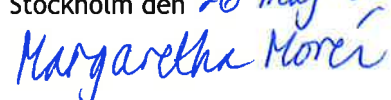
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2015



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor