

Årsredovisning för  
**Brf Oporto 1**  
716419-4933

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oporto1 (716419-4933) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 11 maj 2007 och nuvarande stadgar registrerades den 12 december 2014 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Oporto1 i Stockholms kommun omfattande adressen Sandhamnsgatan 13. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	lägenheter, bostadsrätt	2353
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	lokaler, bostadsrätt	45
1	lokaler, hyresrätt	179

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser och inte heller någon gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Det finns en tilläggsförsäkring i form av en sk styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum fredagen den 26 juni 2015, kl 16.00-17.30. På stämman deltog tjugosju medlemmar.

På stämman utsågs följande styrelse:

... Danko Melchior.....	Ordförande
... Lena Gentili.....	Vice ordförande
... Hashem Feyzi.....	Kassör
... Mark Bartholdsson.....	Ledamot
... Johan Hernkvist.....	Ledamot
... Stefan Jechanowski.....	Ledamot
... David André.....	Ledamot
... Maija Piitulainen.....	Suppleant
... Lennart Melchior.....	Suppleant
... Simon Budak.....	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanlagt 25 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit BDO Mälardalen AB och stämman har beslutat att ingen revisorsuppleant ska utses.

Valberedningen har utgjorts av Eva-Lena Dahlén sammankallande, Lena Elfström och Louise Agnell.

### **Under året genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder:**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Hissmaskineriet har bytts ut och hissorgen i viss utsträckning renoverats
2009	Reparation av fläktmotor för ventilation
2010	Radiatorventiler har bytts ut och värmecentralen justerats
2010	Lysarmaturer har bytts i trapphuset
2010	Tvättmaskinerna i tvättstugan har bytts ut
2011	Reparation av yttertak samt installation av säkerhetsstege
2011	Alla stammar har spolats
2011	Bokningsystem för tvättstugan och kodlås har installerats
2011	Elcentralen har bytts ut
2011	Installation av fiberanslutning till samtliga lägenheter
2012	Ny ingång till fastigheten har tagits upp och ytterdörr installerats
2013	Installation av värmeväxlare i hyreslokalen och tvättstugan
2013	Vatteninstallation har skett i tvättstuga 2 som förberedande åtgärd
2013	Ny elcentral har installerats i tvättstuga
2013	Snörasskydd har installerats på taket
2014	Analys av värmesystemet och ventilation har genomförts
2015	Reparation av avloppsrör i källaren
2015	Renovering av lokalen som hyrs ut till Actus
2015	Renovering av värmecentral, utbyte av vattenpumpar och rensning av anläggningen
2015	Utredningar och förberedande arbeten för bygglovsansökan avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.

Avgifterna höjdes från och med årsskiftet 2011/2012 med 10 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 821 kr per kvm.

Styrelsen har lagt ned omfattande arbete med att tillsammans med konsulter få bygglov för att renovera fastigheten på ett bra sätt. Trots ökade kostnader har föreningen kunnat amortera på föreningens skuld med 200 000 kr per år.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Värmecentralen har uppgraderats med nya värmepumpar och reningssystem för att förhindra korrosion och förlänga livslängden på föreningens vattenburna radiatorer. Bygglov har erhållits för viss renovering av fastigheten. ↵

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 66. Under året har 16 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar 65.

Inga förändringar insatser/kapitaltillskott har skett under året.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 251 888	2 244 660	2 216 178	2 295 362
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 205 088	83 476	762 689	925 921
Soliditet (%)	75%	76%	77%	76%

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 349 758
Årets resultat	<u>-1 205 845</u>
	-2 554 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>164 910</u>
Balanserat resultat	-2 719 755

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.☺

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 251 888	2 244 660
Övriga rörelseintäkter		9 783	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 261 671</u>	<u>2 244 660</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 469 177	-1 493 492
Övriga externa kostnader	3	-208 383	-224 895
Personalkostnader och arvoden	4	-39 426	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 798	-442 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 159 784</u>	<u>-2 161 185</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-898 113	83 475
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 087	-484 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-306 975</u>	<u>-483 450</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 205 088</u>	<u>-399 975</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-1 205 088	-399 975
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 205 087</u>	<u>-399 974</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	73 370 530	73 795 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	69 632	87 039
Summa materiella anläggningstillgångar		73 440 162	73 882 960
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		73 440 162	73 882 960
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		31 267	145 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 136	42 041
Summa kortfristiga fordringar		113 403	187 446
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		981 703	630 032
Summa kassa och bank		981 703	630 032
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 095 106	817 478
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		74 535 268	74 700 438

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 352 773	57 352 773
Fond för yttre underhåll		1 095 355	930 445
Summa bundet eget kapital		58 448 128	58 283 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 349 758	-784 874
Årets resultat		-1 205 087	-399 974
Summa fritt eget kapital		-2 554 845	-1 184 848
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 893 283</b>	<b>57 098 370</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 516 000	16 949 000
Summa långfristiga skulder		17 516 000	16 949 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	196 000	-
Leverantörsskulder		190 768	95 954
Skatteskulder		179 640	178 188
Övriga skulder		4 799	2 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 778	376 594
Summa kortfristiga skulder		1 125 985	653 068
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 535 268</b>	<b>74 700 438</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 600 000	25 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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%	(1%)
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.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 986 991	1 954 692
Hyror	260 424	260 472
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 470	29 496
Övriga hyresintäkter	3	-
	<b>2 251 888</b>	<b>2 244 660</b>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	5 588	5 463
Städning	51 128	46 082
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 888	15 500
Trädgårdsskötsel	62 512	30 457
Snöröjning	1 375	11 324
Reparationer	122 124	254 481
EI	33 671	35 385
Uppvärmning	390 861	395 083
Vatten	44 851	57 079
Sophämtning	34 556	43 355
Försäkringspremie	33 876	32 959
Fastighetsavgift bostäder	54 692	53 548
Fastighetsskatt lokaler	35 700	35 700
Övriga fastighetskostnader	12 796	14 225
Kabel-tv/Bredband/IT	71 591	41 022
Revisionsarvode	21 263	16 188
Förvaltningsarvode ekonomi	86 377	83 720
Juridiska åtgärder	18 225	-
Övriga externa tjänster	16 879	16 153
	<b>1 102 953</b>	<b>1 187 724</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	319 462	-
Värme	52 962	-
Ventilation	-	38 346
Byggnad	329 541	121 804
Tak och balkonger	-	145 618
Ombyggnad	664 259	-
	<b>1 366 224</b>	<b>305 768</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 469 177</b>	<b>1 493 492</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	4 779	4 261
Konsultarvode	203 604	220 634
<b>Summa</b>	<b>208 383</b>	<b>224 895</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	30 000	-
Sociala kostnader	9 426	-
	<b>39 426</b>	<b>-</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 092 410	39 092 410
-Ombyggnad	1 293 608	985 696
-Förbättringar; tvättstuga, taksäkerhet	-	307 912
-Mark	35 129 090	35 129 090
	<b>75 515 108</b>	<b>75 515 108</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 719 187	-1 293 796
-Årets avskrivning enligt plan	-425 391	-425 391
	<b>-2 144 578</b>	<b>-1 719 187</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 370 530</b>	<b>73 795 921</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 795 000	23 795 000
Mark	31 175 000	31 175 000
	<b>54 970 000</b>	<b>54 970 000</b>
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	3 570 000	3 570 000
	<b>54 970 000</b>	<b>54 970 000</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 074	174 074
	<b>174 074</b>	<b>174 074</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-87 035	-69 628
-Årets avskrivning enligt plan	-17 407	-17 407
	<b>-104 442</b>	<b>-87 035</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 632</b>	<b>87 039</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Sparkonto	80 887	181 047
Sparkonto	10 638	10 638
Avräkningskonto Fastighetsägarna	890 178	438 347
<b>Summa</b>	<b>981 703</b>	<b>630 032</b>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	57 352 773	930 445	-784 874	-399 974	57 098 370
Disposition enligt stämmobeslut		164 910	-564 884	399 974	
Årets resultat				-1 205 087	-1 205 087
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 352 773</b>	<b>1 095 355</b>	<b>-1 349 758</b>	<b>-1 205 087</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>58 448 128</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-2 554 845</b>	<b>55 893 283</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek		1,50%	8 832 000	-117 000	8 949 000
Nordea Hypotek	2018-04-16	1,39%	8 000 000		8 000 000
Nordea Hypotek	2020-04-14	1,70%	880 000	880 000	-
			<b>17 712 000</b>	<b>763 000</b>	<b>16 949 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-196 000		-
			<b>17 516 000</b>		<b>16 949 000</b>
Amortering inom 1 år			196 000		156 000
Amortering inom 2 till 5 år			-		-
Amortering efter 5 år			17 516 000		16 793 000
			<b>17 712 000</b>		<b>16 949 000</b>

Stockholm den 4 maj 2016

   

Danko Melchior

Lena Gentili

Simon Budak

Johan Hernkvist



Stefan Jechanowski



David André



Lennart Melchior

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-11



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 2015.

### *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 2015 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 2015.

### **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 bostadsrättslagen.

### **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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2016  


Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor