

Årsredovisning för

Brf Oporto 1

716419-4933

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oporto1 (716419-4933) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Det finns en tilläggförsäkring i form av en sk styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

På stämman utsågs följande styrelse:

Lena Gentili	ordförande
Rasmus Rajalakso	vice ordförande
Lena Elfström	ledamot
Jennie Falender	ledamot
Svante Svensson Frey	ledamot

Simon Budak	suppleant
Gustaf Henrici	suppleant
Emma Wallfelt	suppleant
Thomasine Jener ¹	suppleant

¹ Thomasine Jener lämnade sitt uppdrag i samband med utlandsstudier under hösten 2018

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanlagt 18 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedningen har utgjorts av Eva-Lena Dahlén och Marie Fennö.

Under åren genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Hissmaskineriet har bytts ut och hissorgon delvis 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	Bokningssystem 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.
2016	Utredningar och förberedande arbeten för bygglov avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.
2017	Samtliga avloppsrör i källaren har reparerats. Kodlåset till entréer byttes ut. Bokningssystemet i tvättstugan har reparerats.

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.

På en extra stämma i oktober 2017 godkändes dåvarande styrelsens förslag till renovering. Samtliga medlemmar i föreningen röstade för förslaget på stämman eller godkände detsamma skriftligen därefter.

I maj 2018 tecknades ett entreprenadavtal med FBP om totalrenovering av fastigheten och under juni månad 2018 påbörjades ombyggnationen av fastigheten. Ombyggnationen pågår fortfarande och kommer att avslutas under våren 2019.

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Bostadsrättsföreningen har bytt bank från Nordea till Handelsbanken som lämnat föreningen lånelöfte för hela renoveringskostnaden.
- Styrelsen har träffat avtal med FBP som har fått i uppdrag att ansvara för totalentreprenaden i samband med renoveringen av fastigheten.
- Styrelsen har bundit räntan avseende två lån i SHB på sammanlagt ca 26 mkr
- Entreprenaden har förlängts till halvårsskiftet 2019.
- Ny hiss har installerats. Fasaden är isolerad och putsad samt kaklad. Samtliga balkonger har färdigställts.
- Förråden och nya tvättstugan är i princip klar, men det saknas fn brandsäkra dörrar för att medlemmarna ska få tillträde till förråden och nya tvättstugan.
- Arbetet med att färdigställa lägenheterna i bottenplan pågår.
- Fn återstår fönsterbytet och arbetet med att installera ventilationen samt vindsvåningen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 och vid årets slut var antalet medlemmar 63.

Inga förändringar insatser/kapitaltillskott har skett under året.

Förvaltning

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016*	2015*
Nettoomsättning (tkr)	2 152 859	2 234 422	2 237 518	2 251 888
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 065 264	38 477	10 238	-1 205 088
Soliditet (%)	59,5%	75,8 %	76%	75%
Lån/kvm				
Bostadsyta (kr)	15 611	7 344	7 428	7 527

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 997 377	4 355 396	1 451 410	-2 900 661	38 477	55 941 998
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			191 145	-191 145		
Balanseras i ny räkning				38 477	-38 477	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-	-	-	-	
Årets resultat					-1 065 264	-1 065 264
Belopp vid årets utgång	52 997 377	4 355 396	1 642 555	-3 053 330	-1 065 264	54 876 734

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 053 330
Årets resultat	-1 065 264
Totalt	-4 118 594
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	191 145
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-4 309 739
Summa	-4 118 594

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 152 860	2 234 422
Övriga rörelseintäkter		<u>-</u>	<u>-</u>
Summa rörelseintäkter		2 152 860	2 234 422
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 812 156	-1 057 863
Övriga externa kostnader	4	- 525 622	-436 156
Personalkostnader och arvoden	5	-52 568	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-442 584</u>	<u>-442 584</u>
Summa rörelsekostnader		-2 832 930	-1 936 603
Rörelseresultat		-680 070	297 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-385 375</u>	<u>-259 375</u>
Summa finansiella poster		-385 194	-259 342
Resultat efter finansiella poster		-1 065 264	38 477
Resultat före skatt		-1 065 264	38 477
Årets resultat		-1 065 264	38 477

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 094 795	72 519 967
Inventarier, maskiner och installationer	7	17 401	34 813
Pågående nyanläggning		20 009 729	-
Summa materiella anläggningstillgångar		92 361 925 92 121 925	72 554 780
Summa anläggningstillgångar		92 121 925	72 554 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 540	
Övriga fordringar		694	4 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 407	43 268
Summa kortfristiga fordringar		76 641	48 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	149 894	1 244 030
Summa kassa och bank		149 894	1 244 030
Summa omsättningstillgångar		226 535	1 292 040
SUMMA TILLGÅNGAR		92 348 460	73 846 820

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 352 773	57 352 773
Fond för yttre underhåll		<u>1 642 555</u>	<u>1 451 410</u>
Summa bundet eget kapital		58 995 328	58 804 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 053 330	-2 900 662
Årets resultat		<u>-1 065 264</u>	<u>38 477</u>
Summa fritt eget kapital		-4 118 594	-2 862 185
Summa eget kapital		<u>54 876 734</u>	<u>55 941 998</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>26 733 750</u>	<u>17 085 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>26 733 750</u>	<u>17 085 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 000 000	196 000
Leverantörsskulder		202 009	83 599
Skatteskulder		190 988	187 952
Övriga skulder		1 080	1 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>343 899</u>	<u>350 586</u>
Summa kortfristiga skulder		10 737 976	819 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 348 460</u>	<u>73 846 820</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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 parentes)

<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. 

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 958 947	1 959 048
Hyror	166 608	252 919
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 951	17 228
Övriga hyresintäkter	24 123	5 227
	2 152 860	2 234 422

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	4 439	4 704
Städning	37 414	50 320
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 036	4 012
Trädgårdsskötsel	28 493	52 466
Snöröjning	13 958	13 725
Reparationer	48 933	41 926
El	90 072	38 880
Uppvärmning	367 588	392 839
Vatten	42 260	12 304
Sophämtning	40 902	39 247
Försäkringspremie	57 258	37 863
Fastighetsavgift bostäder	58 828	57 860
Fastighetskatt lokaler	37 150	37 150
Övriga fastighetskostnader	4 726	15 509
Kabel-tv/Bredband/IT	43 875	42 906
Förvaltningsarvode ekonomi	81 876	81 057
Panter och överlåtelser	-	17 240
Juridiska åtgärder	268 378	-
Övriga externa tjänster	68 469	14 580
	1 297 655	954 588
Underhåll		
Installationer	69 038	-
Lås	-	103 275
Ombyggnad	445 463	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 812 156	1 057 863

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	276	889
Konsultarvode ²	456 163	411 455
Besiktnings- och utredningskostnader	47 500	3 979
Revisionsarvode	21 683	19 833
Summa	525 622	436 156

² Arvode till Paul Adler våren 2018

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	40 000 ³	
Sociala kostnader	<u>12 568</u>	
Summa	52 568	

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 092 410	39 092 410
-Ombyggnad	1 293 608	1 293 608
-Mark	<u>35 129 090</u>	<u>35 129 090</u>
	75 515 108	75 515 108
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 995 141	-2 569 969
-Årets avskrivning enligt plan	<u>- 425 172</u>	<u>- 425 172</u>
	-3 420 313	-2 995 141
Redovisat värde vid årets slut	<u>72 094 795</u>	<u>72 519 967</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 390 000	22 390 000
Mark	<u>41 325 000</u>	<u>41 325 000</u>
	63 715 000	63 715 000
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	<u>3 715 000</u>	<u>3 715 000</u>
	63 715 000	63 715 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>174 074</u>	<u>174 074</u>
	174 074	174 074
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-139 261	-121 849
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-17 412</u>	<u>-17 412</u>
	-156 673	-139 261
Redovisat värde vid årets slut	<u>17 401</u>	<u>34 813</u>

³ Arvode till fd styrelseordförande för tiden 2017-2018

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	21 647	22 847
Sparkonto	10 638	10 638
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>117 609</u>	<u>1 210 545</u>
Summa	149 894	1 244 030

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
StadsHypotek ⁴	2019-01-16	1,10%	18 000 000	18 000 000	0
StadsHypotek ⁵	2019-12-10	0,85%	8 993 750	8 993 750	0
StadsHypotek	2019-03-13	1,10%	1 875 000	1 875 000	0
StadsHypotek	2019-01-18	1,10%	2 460 000	2 460 000	0
StadsHypotek	2019-02-06	1,10%	2 250 000	2 250 000	0
StadsHypotek	2019-02-26	1,10%	3 155 000	3 155 000	0
Nordea Hypotek			-	-8 481 000	8 481 000
Nordea Hypotek			-	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek			-	<u>-800 000</u>	<u>800 000</u>
			36 733 750	19 452 750	17 281 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 000 000		
Amortering 2018					<u>-196 000</u>
			26 733 750		17 085 000
Amortering inom 1 år (2019)			10 000 000		196 000
Amortering inom 2 till 5 år (2020-2023)			8 733 750		-
Amortering efter 5 år (2024)			<u>18 000 000</u>		<u>17 085 000</u>
			36 733 750		17 281 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>43 813 000</u>	<u>25 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	43 813 000	25 600 000

⁴ Lånet bundet på 3 år till en ränta på 1,15 % från 2019-01-16 – 2021-12-30

⁵ Lånet bundet på 1 år till en ränta på 0,85 % från 2018-12-06 – 2019-12-10

Not 11 Eventuella förpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	<u>-</u>	<u>-</u>


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

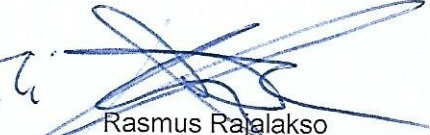
	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat


Underskrifter

Stockholm 2019-05-22


Lena Gentili


Rasmus Rajalakso


Jennie Falender


Svante Svensson-Frey


Lena Elfström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-24


Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oporto 1 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oporto 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

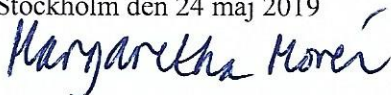
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 maj 2019



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor