

Årsredovisning för

Brf Oporto 1

716419-4933

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Oporto 1 (716419-4933) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Oporto 1 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sandhamnsgatan 13. Oporto 1 byggdes år 1943.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	2 519
1	Lägenheter, hyresrätt	40
1	Lokaler, bostadsrätt	45
12	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-30. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-05-23. 14 medlemmar deltog.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Birgitta Hermansson	Ordförande
Per Friedrich	Ledamot
Oscar Fors	Ledamot
Jacob Bergström	Ledamot
Jonathan Carlsson	Ledamot
Marcus Olivecrona Johansson	Ledamot
Gentili Lena	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Darås Lena.

Valberedningen har utgjorts av Eva-Lena Dahlén och Per Ahlin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Fönsterrenovering slutförd. Arbete med att färdigställa vindsvåning för försäljning.
2023	Inköp av material för slutförande av fönsterbyte.
2023	Övergång till gemensamt bredbandsavtal. Ny upphandling av renoveringsentreprenör för fönster samt inköp av material för slutförande av fönsterbyte.
2022	Lagning och isolering av yttertak, brandlucka installerad, arbete med färdigställande av vindslägenheten. Föreningen amorterade 127,020 kr av föreningens lån.
2021	Två lägenheter såldes under 2021. Under början av 2021 fick föreningen ett nytt fjärrvärmesystem. Arbete med ventilation. Nya frånluftsfläktar togs i bruk under sommaren. Föreningen amorterade 2,1 mkr av föreningens lån.
2020	Sex nya lägenheter på bottenvåningen färdigställdes, varav tre lägenheter såldes under 2020.
2019	Ansökan om bygglov för takfönster och för de planerade lägenheterna i nedre botten. Entreprenaden godkändes inte (ventilation saknades i alla de sex påbörjade lägenheterna samt fel och brister i lägenheterna). Den nya tvättstugan kunde tas i bruk liksom de nygjorda förråden. Färdigställt två lägenheter som ligger i den gamla tvättstugan.
2018	Påbörjades ombyggnationen av fastigheten.
2017	Avloppsrör i källaren har reparerats. Kodlåset till entréerna byttes ut. Bokningssystemet i tvättstugan har reparerats.
2016	Utredningar och förberedande arbeten för bygglov avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.
2015	Reparation av avloppsrör i källaren. Renovering av lokalen som hyrs ut till Actus. Renovering av värmecentral, utbyte av vattenpumpar och rensning av anläggningen. Utredningar och förberedande arbeten för bygglovsansökan avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.
2014	Analys av värmesystemet och ventilation har genomförts.
2013	Installation av värmeväxlare i hyreslokalen och tvättstugan. Vatten har dragits in i tvättstuga 2 som förberedande åtgärd. Ny elcentral har installerats i tvättstuga. Snörasskydd har installerats på taket.
2012	Ny ingång till fastigheten har tagits upp och ytterdörr installerats.

2011	Reparation av yttertak samt installation av säkerhetsstege. Alla stammar har spolats. Bokningssystem för tvättstugan och kodlås har installerats. Elcentralen har bytts ut. Installation av fiberanslutning till samtliga lägenheter.
2010	Radiatorventiler har bytts ut och värmecentralen justerats. Lysarmaturer har bytts i trapphuset. Tvättmaskinerna i tvättstugan har bytts ut.
2009	Reparation av fläktmotor för ventilation.
2008	Hissmaskineriet har bytts ut och hisskorgen delvis renoverats.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 72 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Underhåll hiss	Kone
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Service av tvättstuga	Entema
Trappstädning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband	Ownit
Elnät	Ellevio
El	Fortum
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fokus 2024 har varit att se över samtliga kostnader med målsättning att uppnå en ekonomi i balans. För att öka föreningens intäkter har följande åtgärder vidtagits:

- Avgifterna höjdes med 10% från och med 2024-10-01.
- Fler avgiftsbelagda parkeringsplatser etablerades på gården
- Översikt vilka medlemmar som hyr ut i andra hand då detta innebär en intäkt för föreningen gällande andrahandsupplåtelse
- Uppsägning av ComHem, avtalet löper ut 2026.
- Upphandlingsprocess gällande ny ekonomisk förvaltare.
- Ansökt och beviljats elstöd.
- Åtgärder för att färdigställa vindslägenheten i syfte att avyttra eller hyra ut denna.

Återstår att få lägenheten godkänd ur brandskyddssynpunkt (utrymning och evakuering) av Stadsbyggnadskontoret alt nämnden.

- Under våren färdigställdes byte av fönster som påbörjades 2023. I samband med detta avslutades hyra av förråd på Shurgard samt försäljning av några av ej använda Veluxfönster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från och med 1/1 2025 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Delagott AB.

I början av 2025 har styrelsen framgångsrikt förhandlat om flera stora lån. På styrelsemötet den 11/3 2025 beslutades att 75% av de förfallna lånen skulle bindas om på två års tid och 25% till rörlig ränta mot bakgrund av att föreningen fortsatt avser att sälja vindsvåningen och använda pengarna till amorteringar.

Styrelsen har beslutat att föreningen från och med 1/1 2025 ska byta regelverk i sin redovisning från K2 till K3. Ändringen av regelverk sker bland annat mot bakgrund av att K3-regelverket förutspås bli obligatoriskt för bostadsrättsföreningar men framför allt i syfte att förmedla en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi. Vid tillämpning av K3-regelverket kan kostnader för underhåll och andra investeringar aktiveras i balansräkningen och genom avskrivningar kostnadsföras över en längre period stället för som idag bokförs direkt mot resultatet. Kostnaderna för underhåll kommer därmed bättre spegla investeringarnas verkliga livslängd, vilket ger en mer rättvisande och lättförståelig bild av ekonomin.

Med K3 som regelverk kan de kostnader som i not 3 i denna årsredovisning klassificeras som underhåll i stället aktiveras i balansräkningen och skrivs av över längre tid. För räkenskapsår 2024 motsvarar dessa investeringar över 1 miljon kronor som nu i stället belastar årets resultat, vilket på kort sikt innebär en betydande belastning av det egna kapitalet, men vars ekonomiska livslängd är betydligt längre och inte speglas av detta förfarande. Motsvarande siffra för 2023 var drygt 700 tusen kronor.

Upplysning vid förlust

Att föreningen gör ett negativt resultat beror delvis på att investeringar i fastigheten gjorts som enligt rådande redovisningsregelverk (K2) måste kostnadsföras i samma räkenskapsår. För räkenskapsår 2025 har föreningen bytt regelverk till K3 i syfte att framgent kunna aktivera investerings- och underhållskostnader i balansräkningen och skriva av över tid.

Det negativa resultatet är emellertid också en konsekvens av obalans mellan totala intäkter och kostnaderna för underhåll och förvaltning. Styrelsen kommer även fortsatt att arbeta med att se över kostnadsstrukturerna i syfte att sänka dem, exempelvis genom omförhandlingar med leverantörer av diverse tjänster.

För att få ner skuldsättningsgraden, och därmed räntekostnaderna, har föreningen för avsikt att sälja sin vindsvåning.

Vid fortsatt ekonomisk obalans kommer styrelsen överväga att ytterligare höja avgiften för att därigenom öka upp resultatet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 823	2 535	2 169	2 111
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 699	-1 666	-2 508	-788
Soliditet (%)	60	57	58	59

Nyckeltal

Sparande per kvm totalyta (kr)	35	-84
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	992	965
Skuldsättning per kvm brf yta	17 731	17 772
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	17 152	17 192
Räntekänslighet (%)	18	18
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	247	218
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	96

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	56 833 577	12 993 170	2 943 175	-9 580 710	-1 665 697	61 523 515
Förändring av fond för yttre underhåll			-362 856	362 856		
Balanseras i ny räkning				-1 665 697	1 665 697	
Årets resultat					-1 699 155	-1 699 155
Belopp vid årets utgång	56 833 577	12 993 170	2 580 319	-10 883 551	-1 699 155	59 824 360

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 883 551
Årets resultat	<u>-1 699 155</u>
Totalt	-12 582 706
Avsättning till yttre fond	347 886
Uttag ur yttre fond	-1 061 831
Balanseras i ny räkning	<u>-11 868 761</u>
Summa	-12 582 706

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 822 918	2 535 266
Övriga rörelseintäkter		4 095	21 054
Summa rörelseintäkter		2 827 013	2 556 320
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 538 444	-2 170 690
Övriga externa kostnader	4	-96 980	-194 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 002	-757 021
Summa rörelsekostnader		-3 392 426	-3 122 638
Rörelseresultat		-565 413	-566 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 017	27 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 759	-1 126 634
Summa finansiella poster		-1 133 742	-1 099 379
Resultat efter finansiella poster		-1 699 155	-1 665 697
Resultat före skatt		-1 699 155	-1 665 697
Årets resultat		-1 699 155	-1 665 697

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	100 256 180	101 001 256
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	11 926
Pågående nyanläggningar		4 263 544	4 242 057
Summa materiella anläggningstillgångar		104 519 724	105 255 239
Summa anläggningstillgångar		104 519 724	105 255 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 412	1 371
Övriga fordringar	7	497 010	1 829 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 038	70 399
Summa kortfristiga fordringar		551 460	1 901 514
Kassa och bank	8	92 063	5 935
Kassa och bank		92 063	5 935
Summa kassa och bank		92 063	5 935
Summa omsättningstillgångar		643 523	1 907 449
SUMMA TILLGÅNGAR		105 163 247	107 162 688

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 826 747	69 826 747
Fond för yttre underhåll		2 580 319	2 943 175
Summa bundet eget kapital		72 407 066	72 769 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 883 551	-9 580 710
Årets resultat		-1 699 155	-1 665 697
Summa fritt eget kapital		-12 582 706	-11 246 407
Summa eget kapital		59 824 360	61 523 515
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	34 746 250
Summa långfristiga skulder		18 000 000	34 746 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	26 663 470	10 021 756
Leverantörsskulder		87 966	181 968
Skatteskulder		180 190	174 640
Övriga skulder		45 100	45 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 161	469 459
Summa kortfristiga skulder		27 338 887	10 892 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 163 247	107 162 688

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-565 413	-566 318
Avskrivningar	757 002	757 021
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 133 742	-1 099 379
	<u>-942 153</u>	<u>-908 676</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-942 153	-908 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 041	2 860
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-67 104	-75 993
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-94 002	113 805
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-101 748	161 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 208 048	-706 771
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-21 487	-404 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 487	-404 535
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-104 536	-127 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 536	-127 020
Årets kassaflöde	-1 334 071	-1 238 326
Likvida medel vid årets början	1 742 522	2 980 848
Likvida medel vid årets slut	408 451	1 742 522

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) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m om bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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	1-3,3%	(2-3,3%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 499 355	2 429 971
Hyror	301 500	88 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 416	7 306
Övriga hyresintäkter	7 647	9 989
	2 822 918	2 535 266

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	19 725	33 146
Städning	48 413	61 281
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 852	24 418
Trädgårdsskötsel	15 591	24 854
Snöröjning	37 969	32 647
Reparationer	86 903	146 326
El	79 737	76 386
Uppvärmning	449 518	413 109
Vatten	115 096	77 107
Sophämtning	103 565	97 159
Försäkringspremie	48 513	38 768
Fastighetsavgift bostäder	81 500	79 450
Fastighetsskatt lokaler	9 620	9 620
Övriga fastighetskostnader	45 874	37 825
Kabel-tv/Bredband/IT	116 531	131 179
Förvaltningsarvode ekonomi	118 428	92 174
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	660
Panter och överlåtelser	10 386	13 126
Juridiska åtgärder	-	43 219
Övriga externa tjänster	37 404	27 493
	1 504 113	1 459 947
Underhåll		
Tvättstuga	-	3 245
Installationer	-	14 875
El	-	29 450
Byggnad	234 111	38 173
Fönster	549 420	625 000
Port/entré	250 800	-
	2 538 444	2 170 690
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 538 444	2 170 690

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	-1 806	29 153
Konsultarvode	50 538	87 586
Besiktnings- och utredningskostnader	29 263	5 500
Revisionarvode	18 985	72 688
Summa	96 980	194 927

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	71 084 493	71 084 493
-Ombyggnad	1 293 609	1 293 609
-Mark	35 129 090	35 129 090
	107 507 192	107 507 192
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 505 936	-5 760 843
-Årets avskrivning enligt plan	-745 076	-745 093
	-7 251 012	-6 505 936
Redovisat värde vid årets slut	100 256 180	101 001 256
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 336 000	36 336 000
Mark	79 626 000	79 626 000
	115 962 000	115 962 000
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	962 000	962 000
	115 962 000	115 962 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	233 712	233 712
	233 712	233 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-221 786	-209 858
-Årets avskrivning enligt plan	-11 926	-11 928
	-233 712	-221 786
Redovisat värde vid årets slut	-	11 926

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	316 388	1 743 047
Skattekonto	180 622	86 697
Summa	497 010	1 829 744

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	92 063	5 935
Avräkningskonto Fastighetsägarna	316 388	1 736 587
Summa	408 451	1 742 522

Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas 2024 som övrig kortfristig fordran

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2030-03-30	2,85%	18 000 000		18 000 000
Stadshypotek	2025-03-12	3,23%	8 544 070	-89 936	8 634 006
Stadshypotek	2025-02-06	4,15%	1 373 150	-14 600	1 387 750
Stadshypotek	2025-03-01	0,92%	16 746 250		16 746 250
			44 663 470	-104 536	44 768 006
Kortfristig del av långfristig skuld			-26 663 470		-10 021 756
			18 000 000		34 746 250

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 127 020 kr under år 2024.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	47 200 000	47 200 000
Summa ställda säkerheter	47 200 000	47 200 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering

Birgitta Hermansson

Per Friedrich

Jacob Bergström

Oscar Fors

Marcus Olivecrona Johansson

Jonathan Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Lena Darås
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:10

SENT BY OWNER:

Suzi Warty • 12.05.2025 16:51

DOCUMENT ID:

SyTliKy-Ig

ENVELOPE ID:

BJJ2xsKkWlx-SyTliKy-Ig

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Oporto med FB.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA HERMANSSON birgitta.oporto1@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:03 12.05.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/11) IP: 212.205.24.66
2. PER FRIEDRICH per.friedrich@telia.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:57 12.05.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/21) IP: 178.78.214.147
3. Carl Jacob Bergström jacob.bergstrom@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 20:18 12.05.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/11) IP: 104.28.31.64
4. OSCAR FORS oscar.fors@vinge.se	Signed Authenticated	12.05.2025 23:22 12.05.2025 22:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/14) IP: 82.183.3.102
5. MARCUS CARL G OLIVECRONA JO HANSSON marcus.carl.olivecrona@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:50 13.05.2025 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/12) IP: 172.226.48.41
6. Jonathan Thomas Carlsson historiskatryck@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:57 13.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/26) IP: 94.191.152.214
7. Lena Kristina Darås lena.daras@greenlightab.se	Signed Authenticated	14.05.2025 10:10 14.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/17) IP: 188.151.202.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Oporto 1, 716419-4933

Jag har utfört revision av årsredovisningen och styrelsens förvaltning i Brf Oporto 1 för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisning 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 fel. Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningen vilket bland annat innefattar att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att medelsförvaltning och ekonomi i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen på grundval av sin revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö det datum min digitala signatur anger

Lena Darås

Green Light AB

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 16:48

SENT BY OWNER:

Luiz Milani • 14.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:

S1gAZUeGWxx

ENVELOPE ID:

B10ZUgz-ge-S1gAZUeGWxx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse_oporto_24.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Kristina Darås	 Signed	14.05.2025 16:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/09/17)
lena.daras@greenlightab.se	Authenticated	14.05.2025 16:47	Low	IP: 188.151.202.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed