

Årsredovisning 2021

BRF OPORTO NR 3

702001-6023



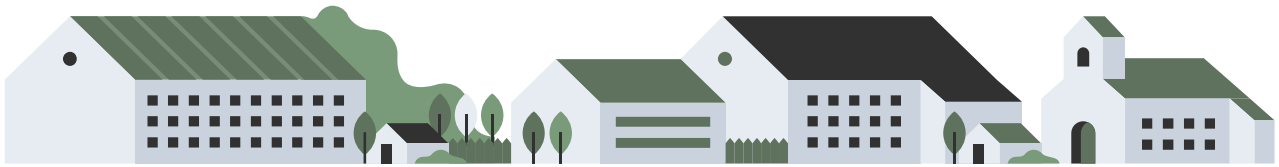
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OPORTO NR 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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

Ignasi Puigdomenech	Ordförande
Charlotte Hagman	Ledamot
Oscar Almgren	Ledamot
Vanessa Lenkel	Ledamot
Nils Nostell	Ledamot
Gunnel Wikström	Suppleant
Anna Lenkel Vöörtmann	Suppleant
Alexander Bianca Tofer	Suppleant

VALBEREDNING

Carl-Johan Arbeus (juli - augusti)

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Birgitta Wikström Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Aphos Förvaltnings AB (januari - oktober)
Faatighetsskötsel	Nabolaget AB (nov-dec)
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Nytt totalförvaltningsavtal inkluderande teknisk administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och SBA tecknades med NABO. Återställningsarbeten har genomförts i lgh 1401 efter en omfattande vattenskada. Döda träd har tagits ner längs med Sandhamngatan och ett bänkbord att ha på gräsmattan utanför entrén införskaffades. En av tvättmaskinerna samt torktumlaren har bytts ut.

PLANERAT UNDERHÅLL 2022

Fastighetens tak måste renoveras omgående till en uppskattad kostnad av ca 2 miljoner kronor. Stenläggningen och trapporna utomhus behöver läggas om. Då nya krav på sortering av matavfall införs av Stockholm Vatten och Avfall f o m 2023, planerar föreningen för sopsortering med flera behållare. Förening kommer att behöva ta ett lån för dessa arbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 519 130	1 483 550	1 500 578	1 487 878
Resultat efter fin. poster	-380 178	-251 969	64 781	147 905
Soliditet, %	18	21	23	22
Yttre fond	1 560 563	1 309 763	1 058 963	871 763
Taxeringsvärde	83 600 000	83 600 000	83 600 000	62 400 000
Bostadsyta, kvm	2 293	2 293	2 293	2 293
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	646	644	644	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 981	3 011	3 051	3 090
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	1,99	1,77	1,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	268 482	-	-	268 482
Fond, yttre underhåll	1 309 763	-	250 800	1 560 563
Övriga fonder	7 600	-	-	7 600
Balanserat resultat	578 156	-251 969	-250 800	75 387
Årets resultat	-251 969	251 969	-380 178	-380 178
Eget kapital	1 912 032	0	-380 178	1 531 854

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	75 387
Årets resultat	-380 178
Totalt	-304 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 800
Balanseras i ny räkning	-555 591
	-304 791

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 507 692	1 483 550
Rörelseintäkter	3	22 775	19 623
Summa rörelseintäkter		1 530 467	1 503 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-1 361 682	-1 306 136
Övriga externa kostnader		-133 459	-96 164
Personalkostnader	5	-113 420	-28 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 000	-183 000
Summa rörelsekostnader		-1 791 561	-1 613 444
RÖRELSERESULTAT		-261 095	-110 271
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		608	606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 691	-142 305
Summa finansiella poster		-119 083	-141 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 178	-251 969
ÅRETS RESULTAT		-380 178	-251 969

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	7 487 243	7 652 039
Maskiner och inventarier	7	157 333	175 537
Summa materiella anläggningstillgångar		7 644 576	7 827 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 644 576	7 827 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 063	39 922
Övriga fordringar		2 268	2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 569	60 934
Summa kortfristiga fordringar		110 900	103 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 564	1 196 191
Summa kassa och bank		900 564	1 196 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 464	1 299 740
SUMMA TILLGÅNGAR		8 656 040	9 127 316

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 082	276 082
Fond för yttre underhåll		1 560 563	1 309 763
Summa bundet eget kapital		1 836 645	1 585 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		75 387	578 156
Årets resultat		-380 178	-251 969
Summa fritt eget kapital		-304 791	326 187
SUMMA EGET KAPITAL		1 531 854	1 912 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 817 312	1 404 141
Summa långfristiga skulder		2 817 312	1 404 141
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 996 474	5 500 249
Leverantörsskulder		75 626	80 750
Skatteskulder		5 618	13 208
Övriga kortfristiga skulder		4 742	6 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 414	210 508
Summa kortfristiga skulder		4 306 874	5 811 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 656 040	9 127 316

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 196 191	1 505 774
Resultat efter finansiella poster	-380 178	-251 969
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	183 000	183 000
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-197 178	-68 969
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 351	-24 901
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-494	-125 109
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-205 023	-218 979
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	-295 627	-309 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	900 564	1 196 191

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oporto nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %
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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	500	0
Intäktsreduktion	-11 136	-44 328
Städavgifter	40 900	49 200
Årsavgifter, bostäder	1 477 428	1 477 428
Övriga intäkter	0	1 250
Summa	1 507 692	1 483 550

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	11 438	12 125
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Övriga intäkter	11 340	7 500
Summa	22 775	19 623

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	7 083	0
Besiktningkostnader	5 852	1 413
Brandskydd	4 200	0
Bredband	5 864	8 274
Fastighetsel	56 183	39 709
Fastighetsförsäkringar	63 555	60 703
Fastighetsskatt	52 912	65 630
Fastskötsel/teknisk förv arvode	62 889	57 585
Fastskötsel/teknisk förv extra	4 358	0
Fjärrvärme	363 754	323 990
Kabel-TV	38 291	37 793
Snöskottning och sandupptagning	15 544	3 238
Sophämtning	57 019	46 721
Temp. rep und eller projekt	283 007	434 213
Trädgård och blommor	102 136	50 811
Vatten	60 795	45 378
Övriga köpta tjänster	14 885	38 000
Övriga rep./underhåll	163 356	90 780
Övriga serviceavtal	0	1 899
Summa	1 361 682	1 306 136

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	28 869	28 869
Löner, tjänstemän	0	64 400
Sociala avgifter	21 251	19 640
Styrelsearvoden	63 300	-84 765
Summa	113 420	28 144

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 758 750	10 758 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 758 750	10 758 750
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 106 710	-2 941 914
Årets avskrivning	-164 796	-164 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 271 506	-3 106 710
Utgående restvärde enligt plan	7 487 243	7 652 039
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>606 000</i>	<i>606 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
Summa	83 600 000	83 600 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	292 750	292 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 750	292 750
Ingående ackumulerad avskrivning	-117 213	-99 009
Avskrivningar	-18 204	-18 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-135 417	-117 213
Utgående restvärde enligt plan	157 333	175 537

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	1,64 %	1 443 775	1 459 375
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	515 625	521 125
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	327 516	331 020
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	561 000	567 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,77 %	2 545 000	2 605 000
Stadshypotek	2022-01-07	1,77 %	1 420 870	1 420 870
Summa			6 813 786	6 904 390
Varav kortfristig del			3 996 474	
varav amorteras inom 12 månader			90 604	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 480 000	8 480 000
Summa	8 480 000	8 480 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Charlotte Hagman
Ledamot

Ignasi Puigdomenech
Ordförande

Oscar Almgren
Ledamot

Nils Nostell
Ledamot

Vanessa Lenkel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Birgitta Wikström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2022 14:33

SENT BY OWNER:

Maria Lejskog · 13.04.2022 08:23

DOCUMENT ID:

BJg8PnKEEc

ENVELOPE ID:

rkID3yEE5-BJg8PnKEEc

DOCUMENT NAME:

Brf Oporto nr 3, 702001-6023 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IGNASI PUIGDOMENECH SITJA	Signed	13.04.2022 09:56	eID	Swedish BankID (DOB: 28/05/1953)
	Authenticated	13.04.2022 09:55	Low	IP: 87.96.245.187
2. VANESSA LENKEL	Signed	13.04.2022 10:40	eID	Swedish BankID (DOB: 02/01/1988)
	Authenticated	13.04.2022 10:37	Low	IP: 217.213.124.41
3. NILS NOSTELL	Signed	13.04.2022 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 21/07/1973)
	Authenticated	13.04.2022 10:39	Low	IP: 192.71.251.1
4. OSCAR FREDRIK ALMGREN	Signed	13.04.2022 11:22	eID	Swedish BankID (DOB: 08/01/1982)
	Authenticated	13.04.2022 11:11	Low	IP: 94.140.57.154
5. Ellen Gunilla Charlotte Hagman	Signed	13.04.2022 11:57	eID	Swedish BankID (DOB: 04/06/1953)
	Authenticated	13.04.2022 08:42	Low	IP: 80.216.198.87
6. Anna Thea Birgitta Vikström	Signed	13.04.2022 14:33	eID	Swedish BankID (DOB: 01/01/1951)
	Authenticated	13.04.2022 14:18	Low	IP: 94.234.39.23

* 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

för Föreningsstämma den 8 maj 2022 i BRF Oporto 3 med org nr 702001-6023.

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Oporto 3 för räkenskapsåret 2021. 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 2021.

Enligt min uppfattning har Årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens finansiella ställning vid bokslut 2021-12-31 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 2021. Jag tillstyrker likaså att Föreningsstämman disponerar resultatet samt fond enligt förslaget i Förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm 2022-04-13



Birgitta Wikström, revisor