

# Årsredovisning 2022

BRF OPORTO NR 3

702001-6023



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OPORTO NR 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 kommit 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 nr 3 på adressen Öregrundsgatan 6 i Stockholm. Föreningen har 42 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

Nils Nostell	Ledamot Ordförande (från 2023-02-05)
Per Haukaas	Ledamot
Anthony Silfverskiöld	Ledamot (från 2023-02-05)
Lucas Sjölund Jurado	Ledamot (från 2023-02-05)
Mikael Westberg	Suppleant
Anna Lenkel Vöörtmann	Suppleant
Alexander Bianca Tofer	Suppleant

### VALBEREDNING

Oliver Svanström

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Birgitta Wikström Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetskötsel	Nabolaget AB
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark & Trädgård AB
Snöröjning och halkbekämpning	Team Wåhlin Mark & Asfalt AB
Underhållskontroll tak	Dimson AB
Serviceavtal hiss	S:t Eriks Hiss AB
Fastighetsnät	Tele 2 AB
Återvinning tidningar/förpackningar	PreZero Recycling AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighetens tak renoverades av DB Tak & Entreprenad AB med Consoli Consulting AB som projektstöd. Ny underhållsplan togs fram av föreningens tekniska förvaltare Nabo Group AB. Nya torkskåp installerades i tvättstugan samt behållare för insamling av både pappersförpackningar och matavfall införskaffades. Styrelsen fattade beslut om en avgiftshöjning om 10 procent från och med 2023-01-01.

## PLANERAT UNDERHÅLL 2022

Stenläggningen och trapporna utomhus behöver läggas om. Fönster börjar bli dåliga och en förstudie bör utföras för att kontrollera skicket och få underlag till upphandling och projekt. Föreningens ekonomi i förhållande till ökade uppvärmnings- och räntekostnader samt inflationsläget ska analyseras.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 488 278	1 519 130	1 483 550	1 500 578
Resultat efter fin. poster	-2 101 063	-380 178	-251 969	64 781
Soliditet, %	-7	18	21	23
Kassalikviditet %	-	-	-	299
Yttre fond	1 811 363	1 560 563	1 309 763	1 058 963
Taxeringsvärde	114 000 000	83 600 000	83 600 000	83 600 000
Bostadsyta, kvm	2 293	2 293	2 293	2 293
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	646	646	644	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 816	2 981	3 011	3 051
Genomsnittlig skuldränta, %	2,28	1,73	1,99	1,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	268 482	-	-	268 482
Fond, yttre underhåll	1 560 563	-	250 800	1 811 363
Övriga fonder	7 600	-	-	7 600
Balanserat resultat	75 387	-380 178	-250 800	-555 591
Årets resultat	-380 178	380 178	-2 101 063	-2 101 063
<b>Eget kapital</b>	<b>1 531 854</b>	<b>0</b>	<b>-2 101 063</b>	<b>-569 209</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-555 591
Årets resultat	-2 101 063
<b>Totalt</b>	<b>-2 656 654</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	342 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 811 363
Balanseras i ny räkning	-1 187 291
	<b>-2 656 654</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 488 278	1 519 130
Rörelseintäkter	3	320 008	11 337
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 808 286</b>	<b>1 530 467</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-5	-3 314 176	-1 361 682
Övriga externa kostnader	6	-120 690	-133 459
Personalkostnader	7	-123 764	-113 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 471	-183 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 735 101</b>	<b>-1 791 561</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 926 815</b>	<b>-261 095</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 578	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 826	-119 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 248</b>	<b>-119 083</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 101 063</b>	<b>-380 178</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 101 063</b>	<b>-380 178</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	7 322 447	7 487 243
Maskiner och inventarier	9	145 658	157 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 468 105</b>	<b>7 644 576</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 468 105</b>	<b>7 644 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 091	30 063
Övriga fordringar		1 644	2 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 199	78 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 934</b>	<b>110 900</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		917 059	900 564
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>917 059</b>	<b>900 564</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 025 993</b>	<b>1 011 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 494 098</b>	<b>8 656 040</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		276 082	276 082
Fond för yttre underhåll		1 811 363	1 560 563
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 087 445</b>	<b>1 836 645</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-555 591	75 387
Årets resultat		-2 101 063	-380 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 656 654</b>	<b>-304 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-569 209</b>	<b>1 531 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 786 708	2 817 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 786 708</b>	<b>2 817 312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 936 474	3 996 474
Leverantörsskulder		81 592	75 626
Skatteskulder		6 595	5 618
Övriga kortfristiga skulder		-5 320	4 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 258	224 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 276 599</b>	<b>4 306 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 494 098</b>	<b>8 656 040</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>900 564</b>	<b>1 196 191</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 101 063	-380 178
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	176 471	183 000
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 924 592</b>	<b>-197 178</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 966	-7 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 725	-494
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 892 901</b>	<b>-205 023</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 909 396	-90 604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 909 396</b>	<b>-90 604</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>16 495</b>	<b>-295 627</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>917 059</b>	<b>900 564</b>

# 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 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	0	500
Intäktssreduktion	-2 896	-11 136
Årsavgifter, bostäder	1 477 428	1 477 428
Övriga intäkter	13 746	52 338
<b>Summa</b>	<b>1 488 278</b>	<b>1 519 130</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRESLEINTÄKTER	2022	2021
Ersättn.fr.försäkr.bolag	315 039	0
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Övriga intäkter	4 970	11 340
<b>Summa</b>	<b>320 008</b>	<b>11 337</b>

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	42 500	7 083
Besiktningkostnader	21 494	5 852
Brandskydd	9 752	4 200
Bredband	1 872	5 864
Fastighetsel	92 229	56 183
Fastighetsförsäkringar	66 990	63 555
Fastighetsskatt	63 798	52 912
Fastskötsel,städ material	824	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	36 554	62 889
Fastskötsel/teknisk förv extra	650	4 358
Fjärrvärme	368 220	363 754
Försäkringsärende/vattenskada	212 639	0
Kabel-TV	39 421	38 291
Snöskottning och sandupptagning	7 587	15 544
Sophämtning	94 079	57 019
Tak	1 989 001	0
Temp. rep und eller projekt	0	283 007
Trädgård och blommor	100 881	102 136
Tvättstuga	4 858	0
Vatten	66 072	60 795
Övriga köpta tjänster	0	14 885
Övriga rep./underhåll	94 756	163 356
<b>Summa</b>	<b>3 314 176</b>	<b>1 361 682</b>

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	1 872	5 864
Fastighetsförsäkringar	66 990	63 555
Fastighetsskatt	63 798	52 912
Kabel-TV	39 421	38 291
Övrigt	42 500	7 083
<b>Summa</b>	<b>214 581</b>	<b>167 705</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	5 020
Juridiska kostnader	0	2 391
Kameral förvaltning	64 804	63 476
Revisionsarvoden	3 500	3 500
Övriga förvaltningskostnader	52 386	59 072
<b>Summa</b>	<b>120 690</b>	<b>133 459</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	28 871	28 869
Sociala avgifter	24 287	21 251
Styrelsearvoden	70 606	63 300
<b>Summa</b>	<b>123 764</b>	<b>113 420</b>

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 758 750	10 758 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 758 750</b>	<b>10 758 750</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 271 506	-3 106 710
Årets avskrivning	-164 796	-164 796
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 436 302</b>	<b>-3 271 506</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 322 447</b>	<b>7 487 243</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>606 000</i>	<i>606 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	59 000 000
<b>Summa</b>	<b>114 000 000</b>	<b>83 600 000</b>
NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	292 750	292 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>292 750</b>	<b>292 750</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-135 417	-117 213
Avskrivningar	-11 675	-18 204
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-147 092</b>	<b>-135 417</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>145 658</b>	<b>157 333</b>

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	1,64 %	1 428 175	1 443 775
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	510 125	515 625
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	324 012	327 516
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	555 000	561 000
Stadshypotek	2023-03-01	4,37 %	2 485 000	2 545 000
Stadshypotek	2023-01-09	3,87 %	1 420 870	1 420 870
Handelsbanken	2024-03-30	2,18 %	2 000 000	
<b>Summa</b>			<b>8 723 182</b>	<b>6 813 786</b>
Varav kortfristig del			3 936 474	

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 480 000
<b>Summa</b>	<b>8 800 000</b>	<b>8 480 000</b>

#### NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra föreningsstämma hölls 2023-02-05 för fyllnadsval till styrelsen med anledning av att styrelsens dittillsvarande ordförande Ignasi Puigdomenech flyttat från fastigheten. Anthony Silfverskiöld och Lucas Sjölund Jurado valdes till nya ordinarie ledamöter. Extra föreningsstämman fattade dessutom beslut om stadgeändringar mot bakgrund av ändringar i bostadsrättslagen (1991:614). Stadgeändringarna måste även godkännas på nästföljande föreningsstämma.



# Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 25

Ort och datum

---

Nils Nostell  
Ordförande

---

Per Haukaas  
Ledamot

---

Anthony Silfverskiöld  
Ledamot

---

Lucas Sjölund Jurado  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 25

---

Birgitta Wikström  
Revisor