

Årsredovisning 2023

Brf Oporto nr 3

702001-6023



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Oporto nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-12. Stadgar registrerades 2021-09-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Oporto 3	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam (Bostadsrätternas fastighetsförsäkring förmedlad av Söderberg & Partners).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 2293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Nostell	Ordförande
Alexander Bianca Tofer	Styrelseledamot
Anthony Silfverskiöld	Styrelseledamot
Charlotte Hagman	Styrelseledamot
Lucas Jurado Sjölund	Styrelseledamot
Mikael Westberg	Suppleant

Valberedning

Anna Lenkel Vöörtmann

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Birgitta Vikström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-05. Anledningen var fyllnadsval av styrelseledamöter och ändring av stadgarna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Planerade underhåll

2024 ● Stenläggning
Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark & Trädgård AB
Snöröjning	Team Wählin Mark & Asfalt AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Fastighetsel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Drift och underhåll av hiss	S:t Eriks Hiss AB
Underhållskontroll tak	Dimson AB
Återvinning tidningar/förpackningar	PreZero Recycling
Fastighetsnät	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I likhet med andra bostadsrättsföreningar har föreningen under räkenskapsåret 2023 i betydande grad påverkats av den makroekonomiska utvecklingen och styrelsen har under året därför bland annat fokuserat på att se över föreningens rörelseintäkter och kostnadsmassa. Enligt styrelsebeslut under 2022 höjdes årsavgifterna med 10 procent från och med 2023-01-01. Under 2023 fattade styrelsen beslut om ytterligare en avgiftshöjning om 15 procent från och med 2024-01-01 mot bakgrund av ökade omkostnader till följd av rådande inflationstryck och ränteläge. Översynen av föreningens kostnader har resulterat i en uppsägning av vissa avtal (se "Förändringar i avtal nedan") med ambitionen att därigenom kunna hålla nere föreningens leverantörskostnader.

I samband med bokslutet för räkenskapsåret 2023 har styrelsen beslutat att uppskrivning av mark ska ske till gällande taxeringsvärde för 2023. Det bokförda värdet av mark, som inte ingår i underlaget för avskrivningar, uppgår efter en sådan uppskrivning till 84 000 000 kr och motsvaras av en uppskrivningsfond inom bundet eget kapital om 83 394 000 kr. Syftet är att åtgärda en negativ summa eget kapital och få ett mer rättvisande värde i balansräkningen. Styrelsen har samtidigt beslutat föreslå att den årliga avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll ska höjas. Enligt 54 § i föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde, med möjlighet att i stället göra avsättning enligt föreningens underhållsplan. Med beaktande av gällande underhållsplan föreslår styrelsen att den årliga avsättningen höjs till 0,6 procent av taxeringsvärdet för att därigenom tillse att föreningen över tid kan stå bättre redovisningsmässigt rustad vid framtida underhåll.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med Nabo Group AB (teknisk förvaltning och fastighetsskötsel) samt Fogel Mark & Trädgård AB (trädgårdsskötsel) sades upp till upphörande per 2023-12-31. Nya avtal ingicks under året istället med Björkenäs Fastighetsservice AB och Björkenäs FMS AB.

I november 2023 ingicks avtal med Strandåker Fönsterrenovering AB om renovering av samtliga fönster och balkongdörrar med start under våren 2024.

Övriga uppgifter

En extra bolagsstämma hölls 2023-02-05 för fyllnadsval till styrelsen med anledning av att styrelsens dittillsvarande ordförande flyttat från fastigheten. Extra föreningsstämman fattade även beslut om stadgeändringar mot bakgrund av ändringar i bostadsrättslagen (1991:614). Stadgeändringarna godkändes slutligen på ordinarie föreningsstämman, som hölls 2023-06-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 651 419	1 488 278	1 519 130	1 483 550
Resultat efter fin. poster	-96 057	-2 101 063	-380 178	-251 969
Soliditet (%)	90	0	18	21
Yttre fond	342 000	1 811 363	1 560 563	1 309 763
Taxeringsvärde	114 000 000	114 000 000	83 600 000	83 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	644	644	644
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	81,7	96,5	98,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 765	3 804	2 972	3 011
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 765	3 804	2 972	3 011
Sparande per kvm totalyta, kr	34	28	-86	-30
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	40	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	161	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	230	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,28	1,73	1,99
Räntekänslighet (%)	5,31	5,90	4,61	4,67

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förväntas inte i sig ha någon inverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. I sammanhanget noteras att summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet, att föreningens likviditet är något förbättrad jämfört med föregående år samt att årets kassaflöde är positivt. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden inkluderar främst inflationskänsliga driftskostnader, pågående och planerat underhåll samt ökade räntekostnader till följd av omläggning av lån som löper ut. Pågående underhåll avses finansieras genom upptagande av nytt lån. Årsavgifterna höjdes med 15 procent från och med 2024-01-01. En ny utvärdering av avgifterna kommer att göras av styrelsen under innevarande räkenskapsår och ytterligare avgiftshöjning kan bli aktuell.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	268 482	-	-	268 482
Fond, yttre underhåll	1 811 363	-	-1 469 363	342 000
Uppskrivningsfond	0	83 394 000	-	83 394 000
Övriga fonder	7 600	-	-	7 600
Balanserat resultat	-555 591	-2 101 063	1 469 363	-1 187 291
Årets resultat	-2 101 063	2 101 063	-96 057	-96 057
Eget kapital	-569 209	83 394 000	-96 057	82 728 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 187 291
Årets resultat	-96 057
Totalt	-1 283 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	684 000
Balanseras i ny räkning	-1 967 349
	-1 283 349

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651 419	1 488 278
Övriga rörelseintäkter	3	7 268	320 008
Summa rörelseintäkter		1 658 687	1 808 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 095 505	-3 314 176
Övriga externa kostnader	9	-104 978	-120 690
Personalkostnader	10	-124 184	-123 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 504	-176 471
Summa rörelsekostnader		-1 499 171	-3 735 101
RÖRELSERESULTAT		159 516	-1 926 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 771	2 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-266 345	-176 826
Summa finansiella poster		-255 574	-174 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 057	-2 101 063
ÅRETS RESULTAT		-96 057	-2 101 063

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	90 551 651	7 322 447
Maskiner och inventarier	13	135 950	145 658
Summa materiella anläggningstillgångar		90 687 601	7 468 105
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 687 601	7 468 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 156	19 091
Övriga fordringar	14	1 673	1 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 038	88 199
Summa kortfristiga fordringar		78 867	108 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		961 455	917 059
Summa kassa och bank		961 455	917 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 040 322	1 025 993
SUMMA TILLGÅNGAR		91 727 923	8 494 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 082	276 082
Uppskrivningsfond		83 394 000	0
Fond för yttre underhåll		342 000	1 811 363
Summa bundet eget kapital		84 012 082	2 087 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 187 291	-555 591
Årets resultat		-96 057	-2 101 063
Summa fritt eget kapital		-1 283 349	-2 656 654
SUMMA EGET KAPITAL		82 728 733	-569 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 511 370	4 786 708
Summa långfristiga skulder		6 511 370	4 786 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 121 208	3 936 474
Leverantörsskulder		75 693	81 592
Skatteskulder		5 737	6 595
Övriga kortfristiga skulder		-308	-5 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	285 490	257 258
Summa kortfristiga skulder		2 487 820	4 276 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 727 923	8 494 098

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 516	-1 926 815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 504	176 471
	334 020	-1 750 344
Erhållen ränta	10 771	2 578
Erlagd ränta	-262 523	-169 606
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 269	-1 917 372
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 067	1 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 665	22 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 001	-1 892 901
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-90 604	-90 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 604	1 909 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 396	16 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	917 059	900 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	961 455	917 059

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 625 164	1 477 428
Intäktsreduktion	0	-2 896
Övriga intäkter	26 255	13 746
Summa	1 651 419	1 488 278

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Elprisstöd	14 769	0
Övriga intäkter	0	4 970
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	315 039
Övriga rörelseintäkter	-7 500	0
Summa	7 268	320 008

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	45 380	38 028
Besiktning och service	23 251	31 246
Trädgårdsarbete	91 068	100 881
Snöskottning	25 522	7 587
Övrigt	2 500	0
Summa	187 721	177 742

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	94 756
Tvättstuga	1 540	4 858
Dörrar och lås/porttele	2 262	0
Värme	17 381	0
Tak	1 813	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	212 639
Summa	22 996	312 253

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	0	1 989 001
Summa	0	1 989 001

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	58 289	92 229
Uppvärmning	416 323	368 220
Vatten	81 333	66 072
Sophämtning	95 656	94 079
Summa	651 601	620 600

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 326	66 990
Kabel-TV	43 470	39 421
Bredband	1 872	1 872
Övrigt	45 781	42 500
Fastighetsskatt	66 738	63 798
Summa	233 187	214 581

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 208	0
Övriga förvaltningskostnader	26 806	52 386
Revisionsarvoden	4 500	3 500
Ekonomisk förvaltning	68 464	64 804
Summa	104 978	120 690

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	71 000	70 606
Löner, arbetare	28 872	28 871
Sociala avgifter	24 312	24 287
Summa	124 184	123 764

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266 342	176 826
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	266 345	176 826

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	10 758 750	10 758 750
Uppskrivning mark	83 394 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 152 750	10 758 750

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-3 436 302	-3 271 506
Årets avskrivning	-164 796	-164 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 601 098	-3 436 302

Utgående restvärde enligt plan

	7 157 651	7 322 447
--	-----------	-----------

I utgående restvärde ingår mark med

48 000 000

606 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
Summa	114 000 000	114 000 000

Uppskrivning av mark har skett till gällande taxeringsvärde för 2023. Det bokförda värdet av mark uppgår därefter till totalt 84 000 000 kr och ingår inte i underlaget för avskrivningar.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	292 750	292 750
Utgående anskaffningsvärde	292 750	292 750

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-147 092	-135 417
Avskrivningar	-9 708	-11 675
Utgående avskrivning	-156 800	-147 092

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

135 950

145 658

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 673	1 644
Summa	1 673	1 644

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 436	25 665
Fastighetsskötsel	0	10 250
Försäkringspremier	26 246	22 822
Kabel-TV	11 420	10 858
Räntor	0	1 332
Bredband	156	156
Förvaltning	17 780	17 116
Summa	66 038	88 199

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	1,64 %	1 424 275	1 428 175
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	508 750	510 125
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	323 136	324 012
Stadshypotek	2025-06-30	1,75 %	553 500	555 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,70 %	2 402 047	2 485 000
Stadshypotek	2027-03-31	4,73 %	1 420 870	1 420 870
Stadshypotek	2024-03-30	2,18 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 632 578	8 723 182
Varav kortfristig del			2 121 208	3 936 474

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 026 538 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 532	11 585
El	5 794	11 508
Uppvärmning	64 681	55 007
Utgiftsräntor	24 342	20 520
Vatten	13 591	12 248
Förutbetalda avgifter/hyror	164 550	142 890
Beräknat revisionsarvode	0	3 500
Summa	285 490	257 258

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny teknisk förvaltare är sedan 2024-01-01 Björkenäs Fastighetsservice AB. 2024-04-08 inledde Strandåker Fönsterrenovering AB en renovering av samtliga fönster och balkongdörrar som beräknas pågå i två månader.

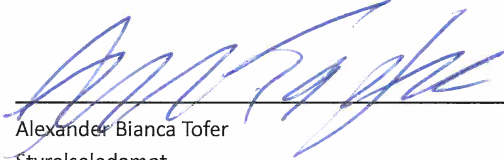
Underskrifter

Stockholm, 2024 - 05 - 20

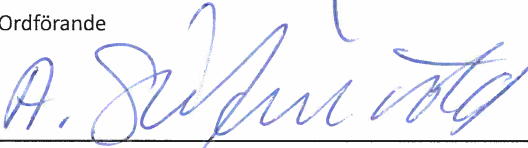
Ort och datum



Nils Nostell
Ordförande



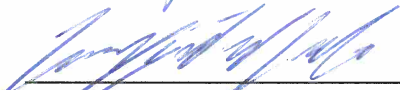
Alexander Bianca Tofer
Styrelseledamot



Anthony Silfverskiöld
Styrelseledamot



Charlotte Hagman
Styrelseledamot



Lucas Jurado Sjölund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 20

Birgitta Vikström
Revisor

Underskrifter

Stockholm, 2024 - 05 - 20

Ort och datum

Nils Nostell
Ordförande

Alexander Bianca Tofer
Styrelseledamot

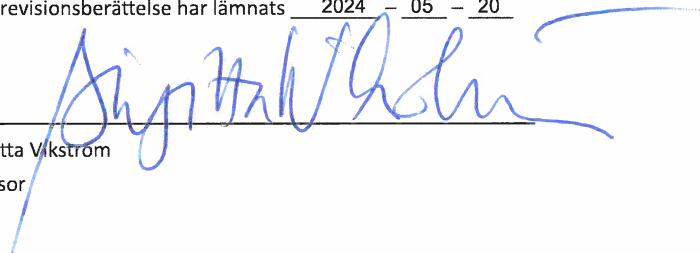
Anthony Silfverskiöld
Styrelseledamot

Charlotte Hagman
Styrelseledamot

Lucas Jurado Sjölund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 20

Birgitta Vikström
Revisor



Revisionsberättelse

för Föreningsstämma 2024 i BRF Oporto 3 med org nr 702001-6023.

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Oporto 3 för räkenskapsåret 2023. 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 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens finansiella ställning vid bokslut 2023-12-31 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 2023.

Jag tillstyrker likaså att Föreningsstämman disponerar resultatet samt fond enligt förslaget i Förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm 2024-05-13 


Birgitta Vikström, revisor