

Årsredovisning för

# Brf Oporto 1

716419-4933

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oporto1 (716419-4933) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 11 maj 2007 och nuvarande stadgar registrerades den 12 december 2014 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Oporto1 i Stockholms kommun omfattande adressen Sandhamnsgatan 13. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	lägenheter, bostadsrätt	2353
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	lokaler, bostadsrätt	45
1	lokaler, hyresrätt	179

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Det finns en tilläggförsäkring i form av en s k styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

På stämman utsågs följande styrelse:

Danko Melchior	Ordförande
Lena Gentili	Vice ordförande
Lena Elfström	Ledamot
Stefan Jechanowski <sup>1</sup>	Ledamot
Rasmus Rajalakso	Ledamot
Simon Budak	Suppleant
Jennie Falländer	Suppleant
Lennart Melchior	Suppleant

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

<sup>1</sup> Stefan Jechanowski lämnade sitt uppdrag i samband med att han sålde sin bostadsrätt under våren 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanlagt 15 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedningen har utgjorts av Eva-Lena Dahlén.

### Under året genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder:

År	Åtgärd
2008	Hissmaskineriet har bytts ut och hissskorgen delvis renoverats
2009	Reparation av fläktmotor för ventilation
2010	Radiatorventiler har bytts ut och värmecentralen justerats
2010	Lysarmaturer har bytts i trapphuset
2010	Tvättmaskinerna i tvättstugan har bytts ut
2011	Reparation av yttertak samt installation av säkerhetsstege
2011	Alla stammar har spolats
2011	Bokningsystem för tvättstugan och kodlås har installerats
2011	Elcentralen har bytts ut
2011	Installation av fiberanslutning till samtliga lägenheter
2012	Ny ingång till fastigheten har tagits upp och ytterdörr installerats
2013	Installation av värmeväxlare i hyreslokalen och tvättstugan
2013	Vatteninstallation har skett i tvättstuga 2 som förberedande åtgärd
2013	Ny elcentral har installerats i tvättstuga
2013	Snörasskydd har installerats på taket
2014	Analys av värmesystemet och ventilation har genomförts
2015	Reparation av avloppsrör i källaren
2015	Renovering av lokalen som hyrs ut till Actus
2015	Renovering av värmecentral, utbyte av vattenpumpar och rensning av anläggningen
2015	Utredningar och förberedande arbeten för bygglovsansökan avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.
2016	Utredningar och förberedande arbeten för bygglov avseende renovering (fasaden, balkonger, fönster) och ombyggnation av fastigheten.
2017	Samtliga avloppsrör i källaren har reparerats. Kodlåset till entréerna har bytts ut. Bokningssystemet i tvättstugan har reparerats.

Avgifterna höjdes från och med årsskiftet 2011/2012 med 10 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 821 kr per kvm.

Styrelsens arbete med att tillsammans med konsulter att få resterande bygglovsansökan avseende inre arbeten godkända av Byggnadsnämnden har pågått under första halvåret 2017. När föreningen hade fått godkända bygglov för både yttre och inre arbeten kallades samtliga medlemmar till en extra stämma i oktober 2017 för att fatta beslut för eller mot styrelsens förslag till renovering. Samtliga medlemmar i föreningen röstade för förslaget på stämman eller godkände detsamma skriftligen därefter.

Därefter vidtog ett arbete för att få finansiering till renoveringen och att genom ett anbudsförfarande få fram en lämplig entreprenör som tar ansvar för hela entreprenaden. I maj 2018 tecknades ett entreprenadavtal med FBP om totalrenovering av fastigheten.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Bygglov har erhållits för inre renovering av fastigheten och installation av hiss och byggnation av 7 nya lägenheter i fastigheten.
- Styrelsen har fått godkänd av samtliga boende för renoveringen
- Styrelsen har bytt bank från Nordea till Handelsbanken som lämnat föreningen lånelöfte för hela renoveringskostnaden.
- Styrelsen har träffat avtal med FBP som har fått i uppdrag att ansvara för totalentreprenaden i samband med renoveringen av fastigheten

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 65 och id årets slut var antalet medlemmar 62.

Inga förändringar insatser/kapitaltillskott har skett under året.

## Förvaltning

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

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning (tkr)	2 234 422	2 237 518	2 251 888	2 244 660
Resultat efter fin. poster (tkr)	38 477	10 238	-1 205 088	83 476
Soliditet (%)	75,8 %	76%	75%	76%
Lån/kvm Bostadsyta (kr)	7 344	7 428	7 527	7 203

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 997 377	4 355 396	1 260 265	-2 719 755	10 238	55 903 521
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			191 145	-191 145		
Balanseras i ny räkning				10 238	-10 238	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-	-	-	-	
Årets resultat					38 477	38 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 997 377</b>	<b>4 355 396</b>	<b>1 451 410</b>	<b>-2 900 662</b>	<b>38 477</b>	<b>55 941 998</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 900 662
Årets resultat	38 477
<b>Totalt</b>	<b>-2 862 185</b>
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	191 145
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-3 053 330
<b>Summa</b>	<b>-2 862 185</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 234 422	2 237 518
Övriga rörelseintäkter		-	94 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 234 422</u>	<u>2 332 031</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 057 863	-1 108 033
Övriga externa kostnader	4	-436 156	-510 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-442 584</u>	<u>-442 798</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 936 603</u>	<u>-2 061 445</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>297 819</u>	<u>270 586</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-259 375</u>	<u>-260 348</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-259 342</u>	<u>-260 348</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>38 477</u>	<u>10 238</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>38 477</u>	<u>10 238</u>
<b>Årets resultat</b>		38 477	10 238

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	72 519 967	72 945 139
Inventarier, maskiner och installationer	6	<u>34 813</u>	<u>52 225</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		72 554 780	72 997 364
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>72 554 780</u>	<u>72 997 364</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 742	1 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>43 268</u>	<u>39 451</u>
Summa kortfristiga fordringar		48 010	41 322
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	<u>1 244 030</u>	<u>889 362</u>
Summa kassa och bank		1 244 030	889 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 292 040</u>	<u>930 684</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>73 846 820</u>	<u>73 928 048</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		57 352 773	57 352 773
Fond för yttre underhåll		1 451 410	1 260 265
Summa bundet eget kapital		58 804 183	58 613 038
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 900 662	-2 719 755
Årets resultat		38 477	10 238
Summa fritt eget kapital		-2 862 185	-2 709 517
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 941 998</b>	<b>55 903 521</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 085 000	17 281 000
Summa långfristiga skulder		17 085 000	17 281 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	196 000	196 000
Leverantörsskulder		83 599	108 140
Skatteskulder		187 952	183 334
Övriga skulder		1 685	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 586	255 813
Summa kortfristiga skulder		819 822	743 527
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 846 820</b>	<b>73 928 048</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2-3,3%	(2-3,3%)
Maskiner	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. ↩

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 959 048	1 959 048
Hyror	252 919	260 424
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 228	10 650
Övriga hyresintäkter	5 227	7 396
	<u>2 234 422</u>	<u>2 237 518</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	4 704	5 717
Städning	50 320	49 052
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 012	6 338
Trädgårdsskötsel	52 466	40 939
Snöröjning	13 725	14 790
Reparationer	41 926	51 868
El	38 880	32 090
Uppvärmning	392 839	406 418
Vatten	12 304	54 016
Sophämtning	39 247	37 935
Försäkringspremie	37 863	35 513
Självrisk	-	81 694
Fastighetsavgift bostäder	57 860	55 792
Fastighetsskatt lokaler	37 150	37 150
Övriga fastighetskostnader	15 509	12 556
Kabel-tv/Bredband/IT	42 906	43 588
Förvaltningsarvode ekonomi	81 057	78 036
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 261
Panter och överlåtelse	17 240	3 765
Övriga externa tjänster	14 580	14 181
	<u>954 588</u>	<u>1 066 699</u>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	-	41 334
Lås	103 275	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>1 057 863</b></u>	<u><b>1 108 033</b></u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	889	3 943
Konsultarvode	411 455	488 054
Besiktning- och utredningskostnader	3 979	-
Revisionarvode	19 833	18 617
<b>Summa</b>	<u><b>436 156</b></u>	<u><b>510 614</b></u>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 092 410	39 092 410
-Ombyggnad	1 293 608	1 293 608
-Mark	<u>35 129 090</u>	<u>35 129 090</u>
	75 515 108	75 515 108
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 569 969	-2 144 578
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-425 172</u>	<u>-425 391</u>
	-2 995 141	-2 569 969
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>72 519 967</u></b>	<b><u>72 945 139</u></b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 390 000	22 390 000
Mark	<u>41 325 000</u>	<u>41 325 000</u>
	63 715 000	63 715 000
 Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	<u>3 715 000</u>	<u>3 715 000</u>
	63 715 000	63 715 000

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>174 074</u>	<u>174 074</u>
	174 074	174 074
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 849	-104 442
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-17 412</u>	<u>-17 407</u>
	-139 261	-121 849
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>34 813</u></b>	<b><u>52 225</u></b>

### Not 7 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Sparkonto	22 847	51 867
Sparkonto	10 638	10 638
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 210 545	826 857
 <b>Summa</b>	<b><u>1 244 030</u></b>	<b><u>889 362</u></b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	2018-11-21	1,50%	8 481 000	-156 000	8 637 000
Nordea Hypotek	2018-04-16	1,39%	8 000 000		8 000 000
Nordea Hypotek	2020-04-14	2,20%	800 000	-40 000	840 000
			<b>17 281 000</b>	<b>-196 000</b>	<b>17 477 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld amortering 2018				-196 000	
			<u>-196 000</u>		<u>17 281 000</u>
Amortering inom 1 år (2018)			196 000		196 000
Amortering inom 2 till 5 år (2019-2022)			-		-
Amortering efter 5 år (2023)			<u>17 085 000</u>		<u>17 281 000</u>
			<b>17 281 000</b>		<b>17 477 000</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 600 000</u>	<u>25 600 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat <sup>27</sup>

## Underskrifter

Stockholm 2018-06-07



Danko Melchior



Lena Gentili



Lena Elfström



Rasmus Rajalakso



Lennart Melchior

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-11



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oporto 1 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorers ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oporto 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 juni 2018



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor