

Årsredovisning för
Brf. Larödporten
769611-2056
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Larödporten, 769611-2056 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2004-08-05 hos Bolagsverket, nuvarande stadgar registrerades 2008-05-27. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>
<i>Ordinarie ledamöter</i>	
Barbro Norin	Ordförande
Lennart Sandell	Vice ordförande
Helena Bergstrand	Sekreterare, flyttat 2014-01-31
Jenny Olsson	

Styrelsesuppleanter

Susan Grönberg
Michael Sköld
Lena Högberg

Revisor

Anders Callert	Ordinarie
Tomas Malm	Suppleant

Valberedning

Lisbeth Dahl
Helena Ehrensträhle

Firmateckning

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Höladan 1 i Helsingborg. Byggnaderna färdigställdes år 2006. På fastigheten finns nio huskroppar med 39 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	2 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	19 st
Total bostadsyta	4 217 kvm

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden och därutöver haft tät kontakt via e-post, telefon och informella möten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 5 lägenheter överlåtits till nya ägare. Säljarna har beviljats utträde ur föreningen och köparna har beviljats inträde. Föreningen hälsar samtliga nya medlemmar välkomna i föreningen.

Lägenhet	Säljare	Köpare
14	Helena Bergstrand	Anna Wollin Ellevsen
35	Inger Perssons dödsbo	Emil Larsson Sofia Lindvall

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar Sak AB via SBC där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även skadedjursförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med den 1 juli. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 625 kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 43 800 000 kr, varav 37 000 000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar bostadsrättsföreningen från och med 2012 fastighetsavgift. Fastighetsavgiften utgår med 1 210 kronor per lägenhet och till och med 2016 ska föreningen betala halv avgift vilket motsvarar 605 kronor per lägenhet.

Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens avtal

Föreningen har under året haft följande avtal avseende:

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	Struktura Småföretagarförening HB
<i>Fastighetsskötsel</i>	Örestads Farmartjänst
<i>Snöröjning</i>	

Föreningens lån

Långgivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Stadshypotek	10 094 212	2,86	2014-09-30
Stadshypotek	10 421 250	3,01	2018-01-30
Swedbank	15 241 145	2,018	rörlig

Händelser under året

Alla förråd och garage har algsanerats och målats med algavvisande färg. De mest utsatta delarna av husfasaderna har fått samma behandling. Resultatet ska utvärderas och resten av fasaderna behandlas efterhand, liksom murarna mellan uteplatserna.

Alla entrépartier har rengjorts och målats. Den av tillverkaren rekommenderade vaxningen har fungerat dåligt.

26 lägenheter har enligt önskemål efter beslut på årsstämman 2011 fått översyn av ventilationen, injustering enl. Boverkets normer, information och rådgivning.

Föreningen har haft vår- och höstträff, som varit välbesökta, då man bl.a. rensat ogräs i rabatter och

häckar och därefter samlats vid korvgrillen.

Nyckeltal

		2013	2012	2011
Likviditet		1	2	3
Årsavgift	kr per kvm	624	615	607
Kapitalkostnad	kr per kvm	325	373	357
Driftskostnad	kr per kvm	230	181	201

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	28 970
Årets resultat före fondförändringar	65 500
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-8 330
	<hr/>
	86 140

Avsättning till underhållsfond	-28 970
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	57 170

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 634 187	2 595 405
		<u>2 634 187</u>	<u>2 595 405</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-60 075	-77 284
Driftskostnader	3	-971 115	-763 102
Fastighetsavgift/-skatt		-20 845	-29 348
Övriga externa kostnader	4	-87 767	-92 771
Personalkostnader	5	-62 797	-52 036
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>1 301 588</u>	<u>1 450 864</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	7	2 838	19 336
Räntekostnader och -bidrag	8	-1 238 926	-1 441 230
Resultat efter finansiella poster		<u>65 500</u>	<u>28 970</u>
Resultat före skatt		<u>65 500</u>	<u>28 970</u>
Årets resultat		<u>65 500</u>	<u>28 970</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	102 966 302	103 096 302
		<u>102 966 302</u>	<u>103 096 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 966 302</u>	<u>103 096 302</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	25 352
Övriga fordringar		26 915	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 607	186 614
		<u>242 522</u>	<u>211 998</u>
Kassa och bank	11	605 303	641 394
Summa omsättningstillgångar		<u>847 825</u>	<u>853 392</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>103 814 127</u>	<u>103 949 694</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		5 584	74 307
		67 274 584	67 343 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		65 500	28 970
		65 500	28 970
Summa eget kapital		67 340 084	67 372 277
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		35 756 607	36 043 057
		35 756 607	36 043 057
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		210 182	353 500
Skatteskulder		50 193	29 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	457 061	151 512
		717 436	534 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 814 127	103 949 694

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	37 955 000	37 955 000
Summa	37 955 000	37 955 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Underhållsfond

Beslut om avsättning tas i samband med resultatdisposition vid årsstämman.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker i enlighet med ekonomisk plan.

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	2 633 557	2 594 685
Kostnader fakturerade medlemmarna	630	720
Summa	2 634 187	2 595 405

Not 2 Reparationer och underhåll

Fastigheter	30 425	55 773
Mark	29 650	21 511
Summa	60 075	77 284

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	21 815	16 038
Fjärrvärme	517 632	371 521
Vatten och avlopp	95 405	75 569
Renhållning, snöskottning m.m.	26 797	14 975
Försäkringspremier	35 085	33 183
Samfällighetsavgifter	195 137	192 758
Fastighetsskötsel/städning	79 244	59 058
Summa	971 115	763 102

Not 4 Övriga externa kostnader

Kontorsmateriel	-	1 086
Telefon, fax, mobil, internet	518	240
Porto	1 186	838
Redovisningstjänster	61 020	58 788
Revisionskostnader	5 125	5 000
Bankkostnader	1 063	3 819
Föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga avdragsgilla kostnader	14 025	18 170
Summa	87 767	92 771

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	44 500	44 000
Övriga arvoden	4 800	-
	49 300	44 000
Sociala kostnader	13 497	8 036
Summa	62 797	52 036

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	130 000	130 000
Summa	130 000	130 000

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter, skattefria	2 838	19 336
Summa	2 838	19 336

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 238 926	1 447 134
Räntebidrag	-	-5 904
Summa	1 238 926	1 441 230

Not 9 Byggnader och mark

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 603 698	-1 473 698
-Årets avskrivning enligt plan	-130 000	-130 000
	-1 733 698	-1 603 698
Redovisat värde vid årets slut	102 966 302	103 096 302

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	11 967	11 151
Samfällighetsavgifter	98 773	96 364
Kostnadsräntor	-	66 354
Övrigt förutbetalt och upplupet	104 867	12 745
Summa	215 607	186 614

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	285 033	223 037
Handelsbanken	320 270	418 357
Summa	605 303	641 394

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	67 269 000	74 307	28 970
Disposition enl årsstämmobeslut		28 970	-28 970
Utfört planerat underhåll		-97 693	
Årets resultat			65 500
Vid årets slut	67 269 000	5 584	65 500

Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken 811271	2,86	2014-09-30	10 094 212	10 145 192
Stadshypotek 606361	3,01	2018-01-30	10 421 250	10 500 000
Swedbank 54656	2,018	rörligt	15 241 145	15 397 865
			35 756 607	36 043 057
Summa			35 756 607	36 043 057

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	44 500	44 000
Sociala kostnader	14 000	11 000
Kostnadsräntor	97 323	48 387
Årsavgifter	223 615	43 125
Förvaltningskostnader	77 416	5 000
Övriga upplupna kostnader	207	
Summa	457 061	151 512

Underskrifter

Helsingborg den.....2014

.....
Barbro Norin
Styrelseordförande

.....
Lennart Sandell

.....
Susanne Grönberg

.....
Jenny Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den..... 2014

.....
Anders Callert
Auktoriserad revisor