

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2007 – 31 december 2007.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2004-08-05 hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-04-17 bestått av:

Ledamöter	Cecilia Wargelius	ordförande
	Maria Hällstig	vice ordförande
	Helena Bergstrand	sekreterare
	Marjo Krantz	
	Mats Wåhlander	
Suppleanter	Björn Johansson	
	Kurt Sjöstedt	
	Lars Stenström	

Fram till föreningsstämman var Anders Skjöld ledamot.

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter och suppleanter.


Revisorer

Ordinarie	Willard Möller	Aukt revisor
Suppleant	Magnus Hansson	Godkänd revisor

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman Ingrid Ahrsjö, Marita Kalpamaa och Barbro Norin.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Höladan 1 i Helsingborg. Byggnaderna är färdigställda 2006. På fastigheten finns 9 st huskroppar med 39 lägenheter. 

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum o kök

18 st 3 rum o kök

19 st 4 rum o kök

Total bostadsyta: 4.217 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 (2) lägenheter överlåtits till nya ägare.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

HFAB har ansvarat för fastighetens drift, skötsel och underhåll t o m 2007-04-30, därefter av Lamaro Trädgård & Fastighetsservice AB. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har handhåfts av Engelholms Konsult AB.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Lloyds underwriters via Nordeuropa Försäkring AB där skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Årsavgifter

Årsavgifter har under året varit enligt ekonomisk plan. För verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna är 595 kr/kvm (595 kr/kvm).

Fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsvärde är 33.216.000 kr för år 2007.

Fastigheten färdigställdes 2006 och kommer därför vid taxeringen 2007 deklarerats som färdigställd hos Skatteverket, vilket innebär att enligt nu gällande lag om fastighetsskatt vara helt befriad från fastighetsskatt fr o m 2007 i fem år framöver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den ordinarie föreningsstämma den 17 april 2007 antogs enhälligt nya trivseregler för föreningen, Vidare beslöts att i samarbete med Helsingborgs Stad utföra planteringar längs Larödsvägen, vilka utförts under året.

Två extra föreningsstämmor har ägt rum under året. Den 8 september avslögs styrelsen förslag om plantering av bokhäckar längs med uteplatserna och den 6 december antogs nya stadgar för föreningen. Ytterligare ett stämmobeslut krävs för att stadgarna skall gälla för föreningen.

En enkätundersökning huruvida inglasning av balkongerna ska få ske har gjorts.

SBC har biträtt styrelsen med upprättande av en underhållsplan. *M*

Föreningen har upphandlat en ny ekonomisk förvaltare, Strukturaservice, efter Ekab som sagt upp avtalet. Även för fastighetsskötseln har en upphandling gjorts och där lämnade Väla Mark och Trädgård det förmånligaste anbudet. Förändringarna sker fr o m 1 januari 2008.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Lån hos Nordea om 11.980 kkr har sagts upp. Nytt lån om 10.500 kkr har placerats hos Stadshypotek till en ränta av 4.82% och med bindningstid t o m 2013-01-30. Resterande del av tidigare lån har amorterats.

Flerårsöversikt

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift, <i>kr/kvm</i>	595	595
Driftskostnad, <i>kr/kvm</i>	170	125
Fastighetsskatt, <i>kr/kvm</i>	0	33
Kapitalkostnad, <i>kr/kvm</i>	411	471
Fastighetslån, <i>kr/kvm</i>	8.986	8.993
Soliditet, %	63,9	63,7


Övrigt

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

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande

Balanserat resultat	44.655:23
Årets resultat	<u>167.031:99</u>
	211.687:22
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
Överföring till föreningens underhållsfond	165.000:00
Balanseras i ny räkning	<u>46.687:22</u>
	211.687:22

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer. 

Brf Larödporten i Helsingborg
769611-2056

RESULTATRÄKNING	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Föreningens intäkter	2	2 507 938	2 649 151
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	3	-67 390	-50 458
Driftskostnader	4	-715 329	-525 726
Fastighetsskatt		0	-137 445
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-93 369	-63 175
Personalkostnader	6	-44 433	-76 878
Avskrivningar	7	<u>-373 900</u>	<u>-579 800</u>
Rörelseresultat		1 213 517	1 215 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter		62 933	20 153
Räntebidrag		249 638	343 467
Räntekostnader		-1 358 576	-1 407 234
Övr finansiella kostnader		<u>-480</u>	<u>-400</u>
Resultat efter finansiella poster		167 032	171 655
Skatter			
Skatt som belastar årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		167 032	171 655

Brf Larödporten i Helsingborg
769611-2056

BALANSRÄKNING	Not	2007-12-31	2006-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	<u>103 746 300</u>	<u>104 120 200</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		103 746 300	104 120 200

Summa anläggningstillgångar		103 746 300	104 120 200
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordran		5 000	0
Övr kortfr fordringar		17 710	0
Förutb kostnader och uppl intäkter	8	<u>114 558</u>	<u>39 201</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		137 268	39 201

<i>Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
---------------------------------	--	---	-----------

<i>Kassa och bank</i>		<u>1 934 368</u>	<u>761 905</u>
-----------------------	--	------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		2 071 636	1 801 106
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 817 936</u>	<u>105 921 306</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
---------------------	---	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Föreningens underhållsfond	10	<u>127 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 396 000	67 269 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		44 655	0
Årets resultat		<u>167 032</u>	<u>171 655</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		211 687	171 655

Summa eget kapital		67 607 687	67 440 655
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder	11		
-----------------------------	----	--	--

Fastighetslån		<u>37 762 566</u>	<u>37 892 349</u>
Summa långfristiga skulder		37 762 566	37 892 349

Brf Larödporten i Helsingborg
769611-2056

	Not	2007-12-31	2006-12-31
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		129 773	32 851
Leverantörskulder		95 791	41 206
Skatteskulder		0	137 445
Uppl kostnader och förutb intäkter	12	<u>222 119</u>	<u>376 800</u>
Summa kortfristiga skulder		447 683	588 302

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 105 817 936 105 921 306

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter 37 955 000 37 955 000
Ställd för skuld till kreditinstitut

Ansvarsförbindelser Inga Inga *M*

KASSAFLÖDESANALYS

2007-01-01 **2006-01-01**
2007-12-31 **2006-12-31**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseintäkter	2 507 938	2 649 151
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-920 521	-853 682
Reparationer ur föreningens fond	0	0
Finansiella intäkter	312 571	363 620
Finansiella kostnader	-1 359 056	-1 407 634
Skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	540 932	751 455

Förändring av rörelsekapitalet

Ökning/minskning hyresfordringar	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-98 067	753 525
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	<u>-237 541</u>	<u>434 809</u>
Förändring av rörelsekapitalet	-335 608	1 188 334

Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet

205 324 **1 939 789**

Kassaflöde till/från investeringar

Ökning/minskning investeringar	0	-15 700 000
Kassaflöde till/från investeringar	0	-15 700 000

Kassaflöde till/från finansiering

Inbetalda insatser	0	22 204 000
Nya långfristiga lån	0	37 955 000
Förändring av byggkreditiv	0	-44 904 595
Amortering av långfristiga lån	<u>-32 861</u>	<u>-29 800</u>
Kassaflöde till/från finansiering	-32 861	15 224 605

PERIODENS KASSAFLÖDE

172 463 **1 464 394**

Likvida medel

Likvida medel vid periodens början	1 761 905	297 511
Periodens kassaflöde	<u>172 463</u>	<u>1 464 394</u>
Likvida medel vid periodens slut	1 934 368	1 761 905

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med ÅRL och BFN:s allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs i enlighet med ekonomisk plan. Därutöver har en extra avskrivning gjorts med 250 kkr enligt styrelsebeslut. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Revisionsarvode

Kostnaden för revisionen uppgår till 2,4 kkr (5,6 kkr). Kostnaden för konsultationstjänster från bolagets revisor uppgår till 0 kkr.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 2 Föreningens intäkter	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Årsavgifter	2 507 028	2 398 662
Fakturerade kostnader	<u>910</u>	<u>250 489</u>
Summa föreningens intäkter	2 507 938	2 649 151

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

Löpande reparationer	67 390	50 458
Rep och underhåll enligt underhållsplan	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löpande reparationer och underhåll	67 390	50 458

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och snöröjning	187 710	126 067
Fastighetsel	23 042	26 511
Fjärrvärme	331 353	232 724
Vatten och avlopp	60 747	52 848
Renhållning	37 960	22 703
Kabel TV-avgifter	29 565	26 198
Fastighetsförsäkringar	19 152	38 675
Tekn förvaltning	<u>25 800</u>	<u>0</u>
Summa driftskostnader	715 329	525 726
Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader		
Förvaltningsarvode	52 667	48 116
Revisionsarvoden	2 429	5 615
Övriga administrationskostnader	<u>38 273</u>	<u>9 444</u>
Summa förvaltnings- och externa kostnader	93 369	63 175
Not 6 Personalkostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	36 263	62 027
Löner och andra ersättningar till till övriga anställda	0	0
Övriga sociala kostnader	<u>8 170</u>	<u>14 851</u>
Summa personalkostnader	44 433	76 878
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	104 700 000	89 000 000
Slutlikvid nybyggnad	0	<u>15 700 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 700 000	104 700 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-579 800	0
Årets avskrivningar	-123 900	-29 800
Extra avskrivning	<u>-250 000</u>	<u>-550 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-953 700	-579 800
Utgående planenligt restvärde	103 746 300	104 120 200
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	29 000 000	23 800 000
Mark	<u>4 216 000</u>	<u>3 689 000</u>
Totalt taxeringsvärde	33 216 000	27 489 000

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fb försäkringspremie	7 697	0
Uppl ränteintäkter	0	3 875
Uppl räntebidrag	23 551	35 326
Fb SHF-avgift	<u>83 310</u>	<u>0</u>
Summa förutb kostnader och uppl intäkter	114 558	39 201

Not 9 Eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Föreningens rep.fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	67 269 000	0	171 655
Överföring enligt stämmobeslut		127 000	-127 000
Årets resultat			<u>167 032</u>
Belopp vid årets utgång	67 269 000	127 000	211 687

Not 10 Föreningens underhållsfond

Fonden vid årets början	0	0
Avsättning enligt stämmobeslut	127 000	0
Årets underhåll	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa föreningens underhållsfond	127 000	0

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändr</u>		
Nordea Hypotek AB	3,02%	2008-02-15	11 980 188	11 990 578
Nordea Hypotek AB	3,97%	2010-02-15	15 722 003	15 735 636
Nordea Hypotek AB	3,63%	2011-02-15	<u>10 190 148</u>	<u>10 198 986</u>
			37 892 339	37 925 200
<u>Avgär</u>				
Kortfristig del			<u>-129 773</u>	<u>-32 851</u>
Summa långfristiga skulder			37 762 566	37 892 349

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Uppl ränta	93 495	91 542
Förskottsbetalda årsavgifter	27 352	209 079
Uppl styrelsearvoden	30 225	15 000
Uppl lagstadg soc avgifter	7 660	4 488
Uppl revisionsarvode	6 500	10 000
Uppl taxebundna utgifter och uppvärmningskostnader	53 622	45 228
Övr uppl kostnader och förutb intäkter	<u>3 265</u>	<u>1 463</u>
Summa uppl kostnader och förutb intäkter	222 119	376 800_M

Styrelsen uttalar till sist sitt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Helsingborg den 9/3 2008

Cecilia Wargelius

Maria Hällstig

Helena Bergstrand

Marjo Krantz

17/4 - 30/9-07

Mats Wählander

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11/3 2008.

SET Revisionsbyrå AB

Willard Möller

Aukt revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
Till föreningsstämman i
Brf Larödporten i Helsingborg
org nr: 769611-2056

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Larödporten i Helsingborg** för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2008-03-11



Willard Möller
Auktoriserad revisor