

ÅRSREDOVISNING

2008



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LARÖDPORTEN I HELSINGBORG**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Larödporten, 769611-2056 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008.

Allmänt om verksamheten

Föreningen och dess nuvarande stadgar registrerades 2004-08-05 hos Bolagsverket. 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>	
Mats Rosenqvist	Ordförande t.o.m 2008-12-09
Barbro Norin	Ordförande fr.o.m 2008-12-10
Barbro Norin	Vice ordförande t.o.m 2008-12-09
Marcus Gerlee	Vice ordförande fr.o.m 2008-12-10
Helena Bergstrand	Sekreterare
Marjo Krantz	Ledamot t.o.m 2008-12-09
<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Lennart Sandell	
Björn Johansson	

Revisor

Anders Callert, Moretime AB	Ordinarie
Tomas Malm, Moretime AB	Suppleant

Valberedning

Arra Marita Kalpamaa
Per-Inge Nilsson
Ingrid Ahrsjö

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Våla Mark & Trädgård AB har ansvarat för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har handhåfts av Struktura Småföretagarservice HB.

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året tagits ut enligt budget. För verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 595 kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 33.216.000 kr, varav 29.000.000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag är bostadsrättsföreningen befriad från fastighetsskatt och fastighetsavgift till och med 2011.

Väsentliga händelser under året

Vid ordinarie föreningsstämman den 10 april 2008 tog medlemmarna det slutliga beslutet om ändring av stadgarna. Under året har garantibesiktning genomförts. Efterbesiktning har gjorts i november. Ny efterbesiktning sker den 29 januari 2009.

Föreningen har avtalat om energideklaration och den kommer att genomföras under våren 2009.

Vid extra stämma 2008-12-09 valde medlemmarna en ny styrelseledamot, Marcus Gerlee, eftersom två ledeamöter lämnat styrelsen pga. arbete på annan ort och planerat utträde ur föreningen.

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 följande avtal avseende:

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	Struktura Småföretagarförening HB
<i>Fastighetsskötsel</i>	Våla Mark & Trädgård AB

Nyckeltal

		2008	2007
Likviditet	%	2	5
Årsavgift	kr per kvm	595	595
Kapitalkostnad	kr per kvm	343	351
Driftskostnad	kr per kvm	172	168

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	211 687
Årets resultat före fondförändringar	154 747
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-165 000
	<hr/>
	201 434

Avsättning till underhållsfond	.-127 000
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	74 434

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 507 836	2 507 938
		<u>2 507 836</u>	<u>2 507 938</u>
Föreningens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-77 922	-70 938
Driftskostnader	3	-715 666	-711 781
Övriga externa kostnader	4	-81 669	-93 369
Personalkostnader	5	-66 697	-44 433
Avskrivningar	6	-129 998	-373 900
Rörelseresultat		<u>1 435 884</u>	<u>1 213 517</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	35 018	62 933
Räntekostnader och -bidrag	8	-1 316 155	-1 109 418
Resultat efter finansiella poster		<u>154 747</u>	<u>167 032</u>
Resultat före skatt		<u>154 747</u>	<u>167 032</u>
Årets resultat		<u>154 747</u>	<u>167 032</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	103 616 302	103 746 300
		<u>103 616 302</u>	<u>103 746 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 616 302</u>	<u>103 746 300</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 000
Övriga fordringar		8 586	17 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 741	114 558
		<u>129 327</u>	<u>137 268</u>
Kassa och bank	11	1 154 348	1 934 368
Summa omsättningstillgångar		<u>1 283 675</u>	<u>2 071 636</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 899 977</u>	<u>105 817 936</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		292 000	127 000
		<u>67 561 000</u>	<u>67 396 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		46 687	44 655
Årets resultat		154 747	167 032
		<u>201 434</u>	<u>211 687</u>
Summa eget kapital		<u>67 762 434</u>	<u>67 607 687</u>
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		36 360 054	37 762 556
		<u>36 360 054</u>	<u>37 762 556</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		27 318	129 783
Leverantörsskulder		412 335	95 791
Övriga skulder		410	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	337 426	222 119
		<u>777 489</u>	<u>447 693</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 899 977</u>	<u>105 817 936</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	37 955 000	37 955 000
Summa	<u>37 955 000</u>	<u>37 955 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

Kassaflödesanalys

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseintäkter	2 507 836	2 507 938
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-941 954	-920 521
Reparationer ur föreningens fond	0	0
Finansiella intäkter	204 586	312 571
Finansiella kostnader	-1 485 723	-1 359 056
Skatt	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	284 745	540 932
Ökning/minskning av avgiftsfordringar	5 000	0
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	2 941	-98 067
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	329 796	-237 541
Förändring av rörelsekapitalet	337 737	-335 608
Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	622 482	205 324
Ökning/minskning av investeringar	0	0
Kassaflöde till från investeringar	0	0
Inbetalda insatser	0	0
Nya långfristiga lån	10 500 000	0
Amortering av långfristiga lån	-11 902 502	-32 861
Kassaflöde till/från finansiering	-1 402 502	-32 861
PERIODENS KASSAFLÖDE	-780 020	172 463
Likvida medel vid periodens början	1 934 368	1 761 905
Periodens kassaflöde	-780 020	172 463
Likvida medel vid periodens slut	1 154 348	1 934 368

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

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Arsavgifter	2 506 875	2 507 028
Fakturerade kostnader	961	910
Summa	2 507 836	2 507 938

Not 2 Reparationer och underhåll

Bostäder	991	0
Fastigheter	42 250	70 938
Mark	34 681	0
Summa	77 922	70 938

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	22 365	13 552
Fjärrvärme	364 016	331 353
Vatten och avlopp	62 367	60 747
Renhållning, snöskottning m.m.	17 564	14 671
Försäkringspremier	23 480	19 152
Samfällighetsavgifter	166 620	136 512
Fastighetsskötsel/städning	59 254	135 794
Summa	715 666	711 781

Not 4 Övriga externa kostnader

Kontorsmateriel	975	1 698
Telefon, fax, mobil, internet	150	0
Porto	643	275
Redovisningstjänster	49 489	52 667
Revisionskostnader	4 750	2 429
Övriga förvaltningskostnader	311	0
Bankkostnader	3 373	2 640
Föreningsavgifter	4 510	0
Konsultation EKAB	3 941	0
Övriga avdragsgilla kostnader	13 527	33 660
Summa	81 669	93 369

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	51 075	35 225
Övriga arvoden	0	1 038
	51 075	36 263
Sociala kostnader	15 622	8 170
Summa	66 697	44 433

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	129 998	373 900
Summa	129 998	373 900

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ränteintäkter	34 987	62 933
Ränteintäkter, skattefria	31	0
Summa	35 018	62 933

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 485 723	1 358 576
Räntebidrag	-169 568	-249 638
Övriga finansiella kostnader	0	480
Summa	1 316 155	1 109 418

Not 9 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-953 700	-579 800
-Årets avskrivning enligt plan	-129 998	-373 900
	-1 083 698	-953 700
Redovisat värde vid årets slut	103 616 302	103 746 300

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	7 891	7 697
Samfällighetsavgifter	96 364	83 310
Räntebidrag	16 486	23 551
Summa	120 741	114 558

Not 11 Kassa och bank

Kassa	0	1 217
Handelsbanken	1 153 516	1 933 151
Nordea	832	0
Summa	1 154 348	1 934 368

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	127 000	211 687
Disposition enl årsstämmobeslut		165 000	-165 000
Årets resultat			154 747
Vid årets slut	67 269 000	292 000	201 434

Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2008-12-31	2007-12-31
Nordea 3978 84 34568	3,63	2011-02-15	10 180 402	10 190 148
Nordea 3978 84 34541			0	11 980 188
Nordea 3978 84 11002	3,97	2010-02-15	15 706 970	15 722 003
Stadshypotek 606361	4,82	2013-01-30	10 500 000	0
			36 387 372	37 892 339

Kortfristig del		-27 318	-129 783
Summa		36 360 054	37 762 556

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	41 000	30 225
Sociala kostnader	13 292	7 660
Kostnadsräntor	88 369	93 495
Årsavgifter	189 765	27 352
Förvaltningskostnader	5 000	6 500
Övriga upplupna kostnader	0	56 887
Summa	337 426	222 119

Underskrifter

Ort och datum *Helsingborg 2009-03-07*

Barbro Norin

Barbro Norin
Styrelseordförande

Marcus Gerlee

Marcus Gerlee

Helena Bergstrand

Helena Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den *19 Mars* 2009

Anders Callert

Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Larödporten

Org.nr 769611-2056

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Larödporten för räkenskapsåret 2008. 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 de 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 19 mars 2009



Anders Callert
Auktoriserad revisor
Moretime Revision AB