

Årsredovisning för
Brf. Larödporten
769611-2056
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

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 2012.

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
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 12 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
12	Mats Wåhlander Eva Wåhlander	Ingrid Cederborg
21	Olle Nilsson	Josefin Jakobsson Johan Green
30	Sami Al-Yasin Dhilal Abbas	Pim Quist Lucas Larsson
31	Cecilia Wargelius	Maria Lideflo
34	Matilda Jönsson Christoffer Bach	Helena Ehrensträhle

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med den 1 april. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 615 kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 42 200 000 kr, varav 37 000 000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar bostadsrättsföreningen från och med 2012 fastighetsavgift. Fastighetsavgiften utgår med 1 365 kronor per lägenhet och under de kommande fem åren ska föreningen betala halv avgift vilket motsvarar 683 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>	CGF Bygg & Service AB

Föreningens lån

Långivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Stadshypotek	10 145 192	2,86	2014-09-30
Stadshypotek	10 500 000	4,82	2013-01-30
Swedbank	15 397 865	4,19	2013-12-20

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

		2012	2011	2010
Likviditet		3	3	3
Årsavgift	kr per kvm	615	606	607
Kapitalkostnad	kr per kvm	373	360	357
Driftskostnad	kr per kvm	181	204	201

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

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

Avsättning till underhållsfond -28 970

Balanseras i ny räkning -

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 595 405	2 556 989
		<u>2 595 405</u>	<u>2 556 989</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-77 284	-31 290
Driftskostnader	3	-763 102	-861 926
Fastighetsavgift/-skatt		-29 348	-
Övriga externa kostnader	4	-92 771	-87 212
Personalkostnader	5	-52 036	-56 837
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>1 450 864</u>	<u>1 389 724</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	7	19 336	10 266
Räntekostnader och -bidrag	8	-1 441 230	-1 391 660
Resultat efter finansiella poster		<u>28 970</u>	<u>8 330</u>
Resultat före skatt		<u>28 970</u>	<u>8 330</u>
Årets resultat		<u>28 970</u>	<u>8 330</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	103 096 302	103 226 302
		<u>103 096 302</u>	<u>103 226 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 096 302</u>	<u>103 226 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 352	33 298
Övriga fordringar		32	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 614	64 389
		<u>211 998</u>	<u>97 719</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	641 394	1 418 101
Summa omsättningstillgångar		<u>853 392</u>	<u>1 515 820</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>103 949 694</u>	<u>104 742 122</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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		74 307	623 494
		<u>67 343 307</u>	<u>67 892 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		28 970	8 330
		<u>28 970</u>	<u>8 330</u>
Summa eget kapital		<u>67 372 277</u>	<u>67 900 824</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		36 043 057	36 250 757
		<u>36 043 057</u>	<u>36 250 757</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		353 500	231 147
Skatteskulder		29 348	-
Övriga skulder		-	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151 512	359 294
		<u>534 360</u>	<u>590 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 949 694</u>	<u>104 742 122</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	2 594 685	2 556 254
Kostnader fakturerade medlemmarna	720	735
Summa	2 595 405	2 556 989

Not 2 Reparationer och underhåll

Bostäder	-	777
Fastigheter	55 773	6 199
Mark	21 511	24 314
Summa	77 284	31 290

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	16 038	12 887
Fjärrvärme	371 521	437 591
Vatten och avlopp	75 569	66 433
Renhållning, snöskottning m.m.	14 975	19 914
Försäkringspremier	33 183	31 831
Samfällighetsavgifter	192 758	192 728
Fastighetsskötsel/städning	59 058	100 003
Övriga driftskostnader	-	539
Summa	763 102	861 926

Not 4 Övriga externa kostnader

Kontorsmateriel	1 086	-
Telefon, fax, mobil, internet	240	-
Porto	838	450
Redovisningstjänster	58 788	56 652
Revisionskostnader	5 000	4 781
Bankkostnader	3 819	3 629
Föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga avdragsgilla kostnader	18 170	16 870
Summa	92 771	87 212

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	44 000	42 800
	44 000	42 800
Sociala kostnader	8 036	14 037
Summa	52 036	56 837

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	130 000	130 000
Summa	130 000	130 000

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter, skattefria	19 336	10 266
Summa	19 336	10 266

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 447 134	1 447 325
Räntebidrag	-5 904	-55 665
Summa	1 441 230	1 391 660

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 473 698	-1 343 698
-Årets avskrivning enligt plan	-130 000	-130 000
	-1 603 698	-1 473 698
Redovisat värde vid årets slut	103 096 302	103 226 302

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	11 151	10 880
Samfällighetsavgifter	96 364	-
Kostnadsräntor	66 354	37 045
Övrigt förutbetalt och upplupet	12 745	16 464
Summa	186 614	64 389

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	223 037	913 158
Handelsbanken	418 357	504 943
Summa	641 394	1 418 101

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	623 494	8 330
Disposition enl årsstämmobeslut		8 330	-8 330
Utfört planerat underhåll		-557 517	
Årets resultat			28 970
Vid årets slut	67 269 000	74 307	28 970

Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken 811271	2,86	2014-09-30	10 145 192	10 196 172
Stadshypotek 606361	4,82	2013-01-30	10 500 000	10 500 000
Swedbank 54656	4,19	2013-12-20	15 397 865	15 554 585
			36 043 057	36 250 757
Summa			36 043 057	36 250 757

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	44 000	42 800
Sociala kostnader	11 000	12 000
Kostnadsräntor	48 387	90 155
Årsavgifter	43 125	209 339
Förvaltningskostnader	5 000	5 000
Summa	151 512	359 294

Underskrifter

Helsingborg den 25/2 2013



.....
Barbro Norin
Styrelseordförande


.....
Lennart Sandell


.....
Helena Bergstrand


.....
Jenny Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2013


.....
Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Larödporten,
org.nr 769611-2056

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Larödporten för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Larödporten för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 25/3 2013

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR