

# ÅRSREDOVISNING

## 2009



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
LARÖDPORTEN I HELSINGBORG**

Årsredovisning för  
**Brf. Larödporten**

769611-2056

Räkenskapsåret  
**2009-01-01 - 2009-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Larödporten, 769611-2056 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

### 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>	
Marcus Gerlee	Ordförande
Barbro Norin	Vice ordförande
Helena Bergstrand	Sekreterare
Lennart Sandell	Ledamot
<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Susan Grönberg	
Lena Högberg	

<i>Revisor</i>	
Anders Callert	Ordinarie
Tomas Malm	Suppleant

*Valberedning*  
Arra Marita Kalpamaa  
Lisbeth Dahl  
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.

<i>Lägenhetsfördelning</i>	
2 rum och kök	2 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	19 st
Total bostadsyta	4 217 kvm

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 4 lägenheter överlåtit till nya ägare. 

## Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 607 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

Under verksamhetsåret har obligatorisk energideklaration skett till en kostnad av 27 000 kronor. Föreningens dörrar har behandlats för cirka 44 000 kronor. Den 29 januari 2009 gjordes den sista efterbesiktningen efter slutbesiktning. Därmed är samtliga garantiarbeten avslutade.

## 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

## Föreningens lån

Långgivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Nordea	10 169 655	3,63	2011-02-15
Nordea	15 690 395	3,97	2010-02-15
Stadshypotek	10 500 000	4,82	2013-01-30

## Nyckeltal

		2009	2008
Likviditet		3	2
Årsavgift	kr per kvm	607	595
Kapitalkostnad	kr per kvm	357	343
Driftskostnad	kr per kvm	201	172

### Förslag till resultatdisposition

*Till stämmans förfogande:*

Balanserat resultat	201 434
Årets resultat före fondförändringar	-7 089
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-127 000
	<hr/>
	<b>67 345</b>

Avsättning till underhållsfond -67 345

**Balanseras i ny räkning** 

---

 0

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 562 142	2 507 836
		<u>2 562 142</u>	<u>2 507 836</u>
<b><i>Föreningens kostnader</i></b>			
Reparationer och underhåll	2	-94 040	-77 922
Driftskostnader	3	-839 397	-715 666
Fastighetsavgift/-skatt		-1 068	0
Övriga externa kostnader	4	-78 094	-81 669
Personalkostnader	5	-52 821	-66 697
Avskrivningar	6	-130 000	-129 998
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 366 722</u>	<u>1 435 884</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter	7	3 816	35 018
Räntekostnader och -bidrag	8	-1 377 627	-1 316 155
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-7 089</u>	<u>154 747</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-7 089</u>	<u>154 747</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-7 089</u>	<u>154 747</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	103 486 302	103 616 302
		<u>103 486 302</u>	<u>103 616 302</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>103 486 302</u>	<u>103 616 302</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		32	8 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 768	120 741
		<u>255 800</u>	<u>129 327</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	825 072	1 154 348
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 080 872</u>	<u>1 283 675</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>104 567 174</u>	<u>104 899 977</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		419 000	292 000
		<u>67 688 000</u>	<u>67 561 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 434	46 687
Årets resultat		-7 089	154 747
		<u>67 345</u>	<u>201 434</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>67 755 345</u>	<u>67 762 434</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Fastighetslån		36 332 732	36 360 054
		<u>36 332 732</u>	<u>36 360 054</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		27 318	27 318
Leverantörsskulder		270 927	412 335
Skatteskulder		1 068	0
Övriga skulder		0	410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	179 784	337 426
		<u>479 097</u>	<u>777 489</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>104 567 174</u>	<u>104 899 977</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	37 955 000	37 955 000
<b>Summa</b>	<u>37 955 000</u>	<u>37 955 000</u>

### 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

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter	2 561 252	2 506 876
Kostnader fakturerade medlemmarna	890	960
<b>Summa</b>	<b>2 562 142</b>	<b>2 507 836</b>

### Not 2 Reparationer och underhåll

Bostäder	6 310	991
Fastigheter	70 625	42 250
Mark	17 105	34 681
<b>Summa</b>	<b>94 040</b>	<b>77 922</b>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	22 499	22 365
Fjärrvärme	408 629	364 016
Vatten och avlopp	71 232	62 367
Renhållning, snöskottning m.m.	19 253	17 564
Försäkringspremier	25 049	23 480
Samfällighetsavgifter	192 727	166 620
Fastighetsskötsel/städning	100 008	59 254
<b>Summa</b>	<b>839 397</b>	<b>715 666</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Kontorsmateriel	1 884	975
Telefon, fax, mobil, internet	175	150
Porto	837	643
Redovisningstjänster	52 054	49 489
Revisionskostnader	4 750	4 750
Övriga förvaltningskostnader	1 348	311
Bankkostnader	3 421	3 373
Föreningsavgifter	4 510	4 510
Konsultation EKAB	0	3 941
Övriga avdragsgilla kostnader	9 116	13 527
<b>Summa</b>	<b>78 095</b>	<b>81 669</b>

### Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	42 800	51 075
	<b>42 800</b>	<b>51 075</b>
Sociala kostnader	10 021	15 622
<b>Summa</b>	<b>52 821</b>	<b>66 697</b>

### Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	130 000	129 998
<b>Summa</b>	<b>130 000</b>	<b>129 998</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter	3 815	34 987
Ränteintäkter, skattefria	1	31
<b>Summa</b>	<b>3 816</b>	<b>35 018</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 498 746	1 485 723
Räntebidrag	-121 119	-169 568
<b>Summa</b>	<b>1 377 627</b>	<b>1 316 155</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 083 698	-953 700
-Årets avskrivning enligt plan	-130 000	-129 998
	-1 213 698	-1 083 698
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>103 486 302</b>	<b>103 616 302</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	8 579	7 891
Samfällighetsavgifter	96 364	96 364
Kostnadsräntor	130 495	0
Övrigt förutbetalt och upplupet	8 555	0
Räntebidrag	11 775	16 486
<b>Summa</b>	<b>255 768</b>	<b>120 741</b>

### Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	824 239	1 153 516
Nordea	832	832
<b>Summa</b>	<b>825 071</b>	<b>1 154 348</b>

### Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	292 000	201 434
Disposition enl årsstämmobeslut		127 000	-127 000
Årets resultat			-7 089
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 269 000</b>	<b>419 000</b>	<b>67 345</b>

Λ

### Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2009-12-31	2008-12-31
Nordea 3978 84 34568	3,63	2011-02-15	10 169 655	10 180 402
Nordea 3978 84 11002	3,97	2010-02-15	15 690 395	15 706 970
Stadshypotek 606361	4,82	2013-01-30	10 500 000	10 500 000
			<b>36 360 050</b>	<b>36 387 372</b>
Kortfristig del			-27 318	-27 318
<b>Summa</b>			<b>36 332 732</b>	<b>36 360 054</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	42 800	41 000
Sociala kostnader	13 400	13 292
Kostnadsräntor	0	88 369
Årsavgifter	118 584	189 765
Förvaltningskostnader	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>179 784</b>	<b>337 426</b>

### Underskrifter

Ort och datum *här* *12/12-2010*

.....  
Marcus Gerlee  
Styrelseordförande

.....  
Helena Bergstrand

.....  
*Barbro Norin*  
Barbro Norin

.....  
*Lennart Sandell*  
Lennart Sandell

Min revisionsberättelse har lämnats den *23* *dec* ..... 2010

.....  
*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 år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

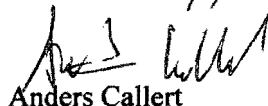
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Laröd den 23/3 2010



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR SRS