

Årsredovisning 2023

Brf Larödporten i Helsingborg

769611-2056



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Larödporten i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-08-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höladan 1	-	Helsingborg

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 217 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Kjell Roos	Ordförande
Beatrice Frimodig	Sekreterare
Gunne Lennartsson	Vice Ordförande
Anders Andersson	Suppleant
Marjo Krantz	Suppleant
Sofia Lindvall	Suppleant

Valberedning

Emil Lindvall
Daniel Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Jacobsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Extrastämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Radonmätning (med godkänt resultat)
Byte förrådsdörrar (4 st)
Byte av skadade Mineritskivor på garage/förråd
Takbesiktning
- 2022** ● Avloppsspolning
Fällning/beskärning/plantering av träd, korrigerigering av platt/sten-sättningar runt dessa
Korrigerigering av avrinningsytor runt våra byggnader
Byte av avstängningsventiler för vatten
- 2021** ● Målning av balkongväggar utsidor
Plåtning av altanmurar

Planerade underhåll

- 2024** ● Fasadvätt (Grönfri)
Målning av ytterdörrar/förrådsdörrar/balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Energilösningssavtal	Öresundskraft företagsmarknad AB
Fastighetsförvaltning	Anderssons fastighetsförvaltning i Helsingborg AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Larödporten, med en andel på 73%.

Samfälligheten förvaltar : Sophantering, Kadriļjvägen med tillhörande parkeringsplatser, Kabel-TV.

Övrig verksamhetsinformation

Vi utför tillsammans med vår fastighetsförvaltare Anderssons Förvaltning löpande yttre besiktningar av våra fastigheter/område.

Under året har vi korrigerat ett par mindre plattsättningar som hade markförändringar (sättningar) vilka orsakade vattensamlingar.

Vi har även bytt ut 4 defekta förrådsdörrar och ett antal skadade Mineritskivor och bakomliggande regler på några garage och förråd.

Under våren ska vi behandla våra fasader med "Grönfri", måla ytterdörrar/förrådsdörrar/balkonger och beskära ett par stora träd.

Planerat arbete med att förbättra elsäkerheten på våra takfläktars installationer har utförts löpande efter behov. Vi avser fortsätta på samma sätt under nästa år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har över tid säkerställt att vi har bra spridning av förfallodagarna på våra lån med sikte på en bra mix av rörlig/bunden ränta. Detta ser vi som en fördel, då vi får större möjligheter att undvika plötsliga och stora förändringar på en och samma gång. Flera av våra lån har varit bundna till låga räntor. Detta har medfört att vi i nuläget ännu inte har påverkats fullt ut av det höjda ränteläget.

Vår ekonomiska förvaltare NABO tagit fram en 50-årig underhållsplan och även gjort en hyresanalys för vår förening. Detta för att undvika plötsliga och stora hyreshöjningar med kort varsel. Det finns i nuläget inga större underhåll inplanerade inom de kommande 6-7 åren. Vi har dock ytterligare ett lån som förfaller 2024-01-17.

Med denna information har vi därför justerat hyran med +10%. Denna höjning är proaktiv och avser täcka upp för en kommande rörlig ränta på det bundna lånet som förfaller enligt ovan.

Under 2022 var vi medvetet försiktiga med vårt inestående kapital (besparingar) innan vi hade vår 50-åriga underhållsplan på plats. Planerad amortering flyttades därför fram till 2023. När underhållsplanen var på plats 2023 kunde vi istället amortera 2 MKr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Vi har ett pågående serviceavtal för vår fjärrvärmecentral med Öresundskraft. Genom årlig service/underhåll ser vi en ökad trygghet, funktion och komfort, samt en förväntad ökad livslängd och kontroll av vår fjärrvärmeväxlare och undercentral.

Övriga uppgifter

Under året har vi fortsatt med våra diskussioner och undersökningar gällande installation av laddstationer för elbilar i våra garage. Vi har som avsikt att skicka ut en enkät till våra medlemmar för att stämma av medlemmarnas intresse/behov.

Föreningens stadgar uppdaterades under 2023, med anledning av lagändringar som gjordes i januari 2023.

Vi har scannat in alla våra arkitektritningar (på byggnader och mark) och sparat ner dessa digitalt. De finns nu tillgängliga för våra medlemmar på vår hemsida.

Nyhetsbrev och information har löpande skickats ut under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade med vad som sker i vår förening och styrelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 771 198	2 660 328	2 660 328	2 656 164
Resultat efter fin. poster	-174 481	-162 212	-5 675	185 492
Soliditet (%)	69	68	68	67
Yttre fond	3 055 118	2 757 242	2 459 366	2 632 989
Taxeringsvärde	75 600 000	75 600 000	69 800 000	69 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	657	631	631	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	91,2	85,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 291	7 766	7 766	4 436
Skuldsättning per kvm totalyta	7 291	7 766	7 766	4 436
Sparande per kvm totalyta	130	132	218	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	8	11	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	108	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	152	146	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,11	1,11	-
Räntekänslighet (%)	11,10	12,31	12,31	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Parametrar som bidragit till att Brf har ett negativt resultat för 2023 är exempelvis de sedvanliga avskrivningar som gjorts på våra byggnader men också avsevärt höjda räntor som inneburit en betydligt högre räntekostnad under året för Brf. För att kompensera för höjda räntor har vi gjort en avgiftshöjning på 10% med startdatum 20230801. Trots detta negativa resultat har föreningen ändå ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 546 215 kr. Detta ger oss en möjlighet att amortera och skapar utrymme att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	67 269 000	-	-	67 269 000
Fond, yttre underhåll	2 757 242	-	297 876	3 055 118
Balanserat resultat	-725 664	-162 212	-297 876	-1 185 752
Årets resultat	-162 212	162 212	-174 481	-174 481
Eget kapital	69 138 366	0	-174 481	68 963 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 185 752
Årets resultat	-174 481
Totalt	-1 360 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-1 860 233
	-1 360 233

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 771 198	2 660 328
Övriga rörelseintäkter	3	53 724	255 707
Summa rörelseintäkter		2 824 922	2 916 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 601 961	-1 868 943
Övriga externa kostnader	8	-78 328	-58 687
Personalkostnader	9	-70 308	-65 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 696	-720 696
Summa rörelsekostnader		-2 471 293	-2 713 557
RÖRELSERESULTAT		353 629	202 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	115 865	1 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-643 976	-365 920
Summa finansiella poster		-528 111	-364 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 481	-162 212
ÅRETS RESULTAT		-174 481	-162 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	96 871 806	97 592 502
Summa materiella anläggningstillgångar		96 871 806	97 592 502
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 871 806	97 592 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 629	14 037
Övriga fordringar	13	5 082	4 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 277	31 723
Summa kortfristiga fordringar		72 988	50 759
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 355 367	4 751 213
Summa kassa och bank		3 355 367	4 751 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 428 355	4 801 972
SUMMA TILLGÅNGAR		100 300 161	102 394 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		3 055 118	2 757 242
Summa bundet eget kapital		70 324 118	70 026 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 185 752	-725 664
Årets resultat		-174 481	-162 212
Summa fritt eget kapital		-1 360 233	-887 876
SUMMA EGET KAPITAL		68 963 885	69 138 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 041 145	23 397 395
Summa långfristiga skulder		14 041 145	23 397 395
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 706 250	9 350 000
Leverantörsskulder		141 609	101 887
Skatteskulder		7 942	5 614
Övriga kortfristiga skulder		-1 374	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	440 704	401 271
Summa kortfristiga skulder		17 295 131	9 858 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 300 161	102 394 474

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	353 629	202 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	720 696	720 696
	1 074 325	923 173
Erhållen ränta	115 865	1 231
Erlagd ränta	-643 976	-374 418
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	546 215	549 986
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 229	-15 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 169	-67 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 155	467 348
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 897 063	0
Amortering av lån	-3 897 063	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 395 845	467 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 751 213	4 283 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 355 367	4 751 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Larödporten i Helsingborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 771 198	2 660 328
Summa	2 771 198	2 660 328

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Elprisstöd	9 974	0
Övriga intäkter	8 926	0
Försäkringsersättning	34 824	255 707
Summa	53 724	255 707

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	229 608	0
Besiktning och service	37 425	0
Övrigt	42 384	107 832
Snöskottning	27 018	17 770
Summa	336 435	125 602

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 501	1 968
Försäkringsskador	0	405 856
Bostäder	21 567	11 301
Bostäder VVS	0	72 193
Dörrar och lås/porttele	43 718	0
Ventilation	11 458	0
El	894	0
Tak	25 000	0
Fasader	55 404	0
Gård/markytor	0	120 815
Garage och p-platser	91 025	0
Summa	250 567	612 132

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32 012	45 303
Uppvärmning	475 074	453 704
Vatten	131 887	114 628
Sophämtning	4 607	1 902
Summa	643 580	615 537

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 815	66 309
Övrigt	1 875	184 674
Samfällighet	230 718	205 448
Fastighetsskatt	61 971	59 241
Summa	371 379	515 672

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	60 294	19 651
Förbrukningsmaterial	3 659	4 981
Juridiska kostnader	0	21 930
Revisionsarvoden	14 375	12 125
Summa	78 328	58 687

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 500	49 400
Sociala avgifter	16 808	15 831
Summa	70 308	65 231

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	638 626	364 641
Övriga räntekostnader	5 350	1 279
Summa	643 976	365 920

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteint fr bank	-115 773	-1 226
Skattefria ränteintäkter	-92	-5
Summa	-115 865	-1 231

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 071 938	105 071 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 071 938	105 071 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 479 436	-6 758 740
Årets avskrivning	-720 696	-720 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 200 132	-7 479 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 871 806	97 592 502
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 082	4 999
Summa	5 082	4 999

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 763	7 888
Fastighetsskötsel	9 154	0
Försäkringspremier	27 116	22 591
Förvaltning	1 244	1 244
Summa	47 277	31 723

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-09-23	4,57 %	7 350 000	9 350 000
Nordea Hypotek	2024-01-17	1,38 %	9 356 250	9 356 250
Nordea Hypotek	2026-09-16	1,00 %	14 041 145	14 041 145
Summa			30 747 395	32 747 395
Varav kortfristig del			16 706 250	9 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 747 395 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 721	63 476
EI	3 487	7 625
Uppvärmning	72 028	76 810
Utgiftsräntor	35 600	16 666
Förutbetalda avgifter/hyror	243 868	221 694
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	440 704	401 271

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 955 000	37 955 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kjell Roos
Ordförande

Beatrice Frimodig
Sekreterare

Gulle Lennartsson
Vice Ordförande

Anders Andersson
Suppleant

Marjo Krantz
Suppleant

Sofia Lindvall
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG
Per Jacobsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 10:36

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 26.03.2024 07:17

DOCUMENT ID:

Hkbys_Jxk0

ENVELOPE ID:

rJxJodkxJC-Hkbys_Jxk0

DOCUMENT NAME:

Brf Larödporten i Helsingborg, 769611-2056 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL ROOS kjelleroos69@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:07 04.04.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/03) IP: 83.233.185.223
2. GUNNE LENNARTSSON glennartsson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 17:37 05.04.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/27) IP: 83.233.246.231
3. BEATRICE FRIMODIG beatricefrimodig@outlook.com	Signed Authenticated	06.04.2024 14:48 06.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/24) IP: 83.248.150.54
4. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.04.2024 10:36 27.03.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Larödssporten i Helsingborg, org. nr 769611-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Larödssporten i Helsingborg för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Larödssporten i Helsingborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den 2024-04-08

KPMG AB

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...

Per Jakobsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: D8302BA2E42542F8A98DDC6F3C212FB6	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Larödsporten 2023.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 195.216.47.252

Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/8/2024 10:38:37 AM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Per Jakobsson
per.jacobsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.216.47.252

Timestamp

Sent: 4/8/2024 10:39:50 AM
Viewed: 4/8/2024 10:40:37 AM
Signed: 4/8/2024 10:40:40 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 21021c91-f456-5115-9cd4-23525eac41e7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/8/2024 10:40:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/8/2024 10:39:50 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/8/2024 10:40:37 AM
Signing Complete	Security Checked	4/8/2024 10:40:40 AM
Completed	Security Checked	4/8/2024 10:40:40 AM

Payment Events

Status

Timestamps