

Årsredovisning för

Brf. Larödporten

769611-2056

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Larödporten, 769611-2056 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

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
Maria Lideflo	Vice ordförande
Vanessa Busk	Ledamot
Johan Green	Ledamot (flyttat 2016-01-31)

Styrelsesuppleanter

Lennat Sandell
Helena Ehrenstråle

Revisor

Anders Callert	Ordinarie
Tomas Malm	Suppleant

Valberedning

Anna Elevsen
Emil Lindvall

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. Två bostadsrätter är uthyrda i andra hand.

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 6 protokollförda sammanträden och därutöver haft tät kontakt via e-post, telefon och informella möten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har sex lägenhet 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	Tillträde
2	Sten-Olof Högberg Lena Högberg	Fabian Malmgren Erika Törnqvist	2015-07-01
21	Josefin Jakobsson Johan Green	Daniel Nilsson Caroline Olsson	2016-02-01
23	Katarzyna Kohnke	Anna Mering Jacek Mering	2015-05-22
24	Mona Tenne	Martin Lehrmann	2015-09-01
25	Gustav Lundh Maria von Post	Anders Bergström Petra Bergström	2015-07-28
37	Rolf Wetterling Mona Wetterling	Adam Sandin Caroline Rindmo	2015-10-01

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2013. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 630 kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 43 800 000 kr, varav 37 000 000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar bostadsrättsföreningen från och med 2012 fastighetsavgift. Fastighetsavgiften utgår med 1 243 kronor per lägenhet och till och med 2016 ska föreningen betala halv avgift vilket motsvarar 622 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>	Örestads Farmartjänst
VVS	Carl-Philips VVS AB

Föreningens lån

Långivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Nordea Hypotek	10 100 000	1,850	2019-09-30
Stadshypotek	10 316 250	3,010	2018-01-30
Swedbank	15 241 145	1,222	rörlig

Händelser under året

Underhåll av fasaderna har påbörjats under året för sanering av algangrepp med miljövänlig besprutning på östra sidan. Bekämpningen har gett goda resultat.

Föreningens hemsida www.larodporten.se har utvecklats och fått ny struktur.

Ett välkomstbrev till nyinflyttade medlemmar har tagits fram.

Föreningen har haft en höstträff/social aktivitet med korvgrillning..

En rondering och översyn av fasaderna samt utemiljön genomfördes under hösten.

I fjärrvärmecentralen har ny cirkulationspump installerats.

Garagetak har undersökts med anledning av invändinga fuktskador som konstaterats i 4 garagelängor.

Nya bestämmelser infördes hösten 2014 av Bokföringsnämnden beträffande avskrivning. För att få en lättare jämförelse mellan olika bostadsrättsföreningar ska fastigheten avskrivas på 120 år. Eftersom beslutet kan innebära kraftigt ökade kostnader för bostadsrättsföreningarna har det orsakat protester från olika bostadsrättsföretag och är för närvarande under ytterligare utredning. Brf Larödporten har drabbats av en merkostnad på 559 000 kronor.

Nyckeltal

		2015	2014	2013	2012
Likviditet		4	2	2	3
Soliditet	%	65	65	65	65
Årsavgift	kr per kvm	630	630	615	606
Kapitalkostnad	kr per kvm	149	208	341	330
Driftskostnad	kr per kvm	189	197	180	204

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	530 969
Årets resultat före fondförändringar	292 725
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-
	<hr/>
	823 694

Avsättning till underhållsfond	-500 000
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	323 694

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 660 366	2 660 245
		<u>2 660 366</u>	<u>2 660 245</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-89 158	-111 706
Driftkostnader	3	-797 409	-831 631
Fastighetsavgift/-skatt		-24 258	-23 751
Övriga externa kostnader	4	-86 163	-100 520
Personalkostnader	5	-54 942	-54 876
Avskrivningar	6	-689 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>919 436</u>	<u>1 407 761</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	7	-	803
Räntekostnader och -bidrag	8	-626 711	-877 595
Resultat efter finansiella poster		<u>292 725</u>	<u>530 969</u>
Resultat före skatt		<u>292 725</u>	<u>530 969</u>
Årets resultat		<u>292 725</u>	<u>530 969</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	102 147 302	102 836 302
		<u>102 147 302</u>	<u>102 836 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 147 302</u>	<u>102 836 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 969	23 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 030	116 838
		<u>46 999</u>	<u>140 797</u>
Kassa och bank	11	1 980 873	1 205 744
Summa omsättningstillgångar		<u>2 027 872</u>	<u>1 346 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 175 174</u>	<u>104 182 843</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		520 131	76 381
		<u>67 789 131</u>	<u>67 345 381</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		25 672	-5 297
Årets resultat		292 725	530 969
		<u>318 397</u>	<u>525 672</u>
Summa eget kapital		<u>68 107 528</u>	<u>67 871 053</u>
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		35 552 395	35 657 395
		<u>35 552 395</u>	<u>35 657 395</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 092	215 703
Skatteskulder		47 853	47 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	385 306	391 346
		<u>515 251</u>	<u>654 395</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 175 174</u>	<u>104 182 843</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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 enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäcker är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av, 1 243 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod

Från och med 2015 skrivs föreningens byggnader av på 120 år.

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	2 659 646	2 659 645
Kostnader fakturerade medlemmarna	720	600
Summa	2 660 366	2 660 245

Not 2 Reparationer och underhåll

Fastigheter	4 051	19 727
Mark	85 107	91 979
Summa	89 158	111 706

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	17 263	17 957
Fjärrvärme	431 293	427 924
Vatten och avlopp	87 546	88 481
Renhållning, snöskottning m.m.	18 305	62 607
Försäkringspremier	45 456	37 396
Samfällighetsavgifter	197 546	197 266
Summa	797 409	831 631

Not 4 Övriga externa kostnader

Telefon, fax, mobil, internet	280	550
Porto	850	387
Redovisningstjänster	61 020	61 020
Revisionskostnader	4 813	6 250
Övriga förvaltningskostnader	-	706
Bankkostnader	1 302	3 104
Föreningsavgifter	5 070	5 070
Övriga avdragsgilla kostnader	12 828	23 433
Summa	86 163	100 520

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	44 000	44 500
	44 000	44 500
Sociala kostnader	10 942	10 376
Summa	54 942	54 876

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	689 000	130 000
Summa	689 000	130 000

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter, skattefria	-	803
Summa	-	803

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	626 674	877 357
Räntekostnader skatter och avgifter	37	238
Summa	626 711	877 595

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 863 698	-1 733 698
-Årets avskrivning enligt plan	-689 000	-130 000
	-2 552 698	-1 863 698
Redovisat värde vid årets slut	102 147 302	102 836 302

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	16 370	12 715
Samfällighetsavgifter	-	98 773
Övrigt förutbetalt och upplupet	6 660	5 350
Summa	23 030	116 838

Not 11 Kassa och bank

Nordea	10 867	57 600
Handelsbanken	1 649 291	827 428
Handelsbanken	320 715	320 716
Summa	1 980 873	1 205 744

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	76 381	525 672
Disposition enl årsstämmobeslut		500 000	-500 000
Årets resultat			292 725
Vid årets slut	67 269 000	576 381	318 397

Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2015-12-31	2014-12-31
Nordea 3978 84 11002	1,85	2018-08-15	10 100 000	10 100 000
Stadshypotek 606361	3,01	2018-01-30	10 211 250	10 316 250
Swedbank 54656	1,222	rörligt	15 241 145	15 241 145
			35 552 395	35 657 395
Summa			35 552 395	35 657 395

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2015-12-31	2014-12-31
Arvode	44 000	44 500
Sociala kostnader	13 000	14 000
Kostnadsräntor	25 335	27 169
Årsavgifter	210 129	212 877
Förvaltningskostnader	66 600	84 962
Övriga upplupna kostnader	26 243	7 838
Summa	385 307	391 346

Underskrifter

Helsingborg den 20 Mars 2016



Barbro Norin
Styrelseordförande


Maria Lideflo


Vanessa Busk


Lennart Sandell (suppleant för Johan Green)

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2016


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 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Larödporten för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningens 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 vinsten disponera enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 25/13 2016

Anders Callert

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR