

Årsredovisning för
Brf. Larödporten

769611-2056

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	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 2011.

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

Styrelsesuppleanter

Susan Grönberg
Michael Sköld

Revisor

Anders Callert	Ordinarie
Jan Svensson	Suppleant

Valberedning

Lisbeth Dahl
Kurt Sjöstedt

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 under året haft 10 protokollförda sammanträden. Föreningens planteringar har renoverats och medlemmarna har deltagit i en städ- och aktivitetsdag.

Lägenhetsöverlåtelse

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
25	Jerry Wetterling Ann-Cathrin Wetterling	Gustav Lundh Maria von Post
26	Sofia Lagerholm Martin Lekvall	Hans Ternér Katarina Matér-Terner
27	Magnus Bengtsson	Vanessa Busk Jonas Busk
28	Kjell Casenberg Louise Casenberg	Mats Wieden Marianne Karlberg Wieden
36	Nevin Özkan	Jessica Åström

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 2012 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 2% från och med den 1 april. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 607 kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 42 200 000 kr, varav 37 000 000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag är bostadsrättsföreningen befriad från fastighetsskatt och fastighetsavgift till och med 2011.

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>	Våla Mark & Trädgård AB

Föreningens lån

Långgivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Stadshypotek	10 183 427	2,86	2014-09-30
Stadshypotek	10 500 000	4,82	2013-01-30
Swedbank	15 554 585	4,19	2013-12-20

Nyckeltal

		2011	2010	2009
Likviditet		3	3	3
Årsavgift	kr per kvm	606	606	607
Kapitalkostnad	kr per kvm	360	296	357
Driftskostnad	kr per kvm	204	237	201

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	137 150
Årets resultat före fondförändringar	8 330
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-137 150
	<hr/>
	8 330

Avsättning till underhållsfond

-8 330

Balanseras i ny räkning

-
AS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 556 989	2 557 074
		<u>2 556 989</u>	<u>2 557 074</u>
Föreningens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-31 290	-43 629
Driftkostnader	3	-861 926	-1 002 633
Fastighetsavgift/-skatt		-	1 068
Övriga externa kostnader	4	-87 212	-79 939
Personalkostnader	5	-56 837	-48 116
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>1 389 724</u>	<u>1 253 825</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	10 266	3 458
Räntekostnader och -bidrag	8	-1 391 660	-1 120 133
Resultat efter finansiella poster		<u>8 330</u>	<u>137 150</u>
Resultat före skatt		<u>8 330</u>	<u>137 150</u>
Årets resultat		<u>8 330</u>	<u>137 150</u>

klod.
17

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	103 226 302	103 356 302
		<u>103 226 302</u>	<u>103 356 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 226 302</u>	<u>103 356 302</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 298	8 555
Övriga fordringar		32	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 389	115 522
		<u>97 719</u>	<u>124 109</u>
Kassa och bank	11	1 418 101	1 308 288
Summa omsättningstillgångar		<u>1 515 820</u>	<u>1 432 397</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 742 122</u>	<u>104 788 699</u>

del.
20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		623 494	486 345
		<u>67 892 494</u>	<u>67 755 345</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		8 330	137 150
		<u>8 330</u>	<u>137 150</u>
Summa eget kapital		<u>67 900 824</u>	<u>67 892 495</u>
Långfristiga skulder	13		
Fastighetslån		36 250 757	36 329 922
		<u>36 250 757</u>	<u>36 329 922</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 147	210 066
Övriga skulder		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	359 294	356 216
		<u>590 541</u>	<u>566 282</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 742 122</u>	<u>104 788 699</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
<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
---------------------	------	------

d.s.
10

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.

LS
20

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	2 556 254	2 556 254
Kostnader fakturerade medlemmarna	735	820
Summa	2 556 989	2 557 074

Not 2 Reparationer och underhåll

Bostäder	777	-
Fastigheter	6 199	6 910
Mark	24 314	36 719
Summa	31 290	43 629

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	12 887	27 569
Fjärrvärme	437 591	476 967
Vatten och avlopp	66 433	69 878
Renhållning, snöskottning m.m.	19 914	106 758
Försäkringspremier	31 831	28 726
Samfällighetsavgifter	192 728	192 727
Fastighetsskötsel/städning	100 003	100 008
Övriga driftskostnader	539	-
Summa	861 926	1 002 633

Not 4 Övriga externa kostnader

Telefon, fax, mobil, internet	-	175
Porto	450	440
Redovisningstjänster	56 652	56 160
Revisionskostnader	4 781	4 750
Bankkostnader	3 629	3 248
Föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga avdragsgilla kostnader	16 870	10 336
Summa	87 212	79 939

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	42 800	42 000
	42 800	42 000
Sociala kostnader	14 037	6 116
Summa	56 837	48 116

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

ds
10

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ränteintäkter, skattefria	10 266	3 458
Summa	10 266	3 458

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 447 325	1 201 384
Räntebidrag	-55 665	-81 251
Summa	1 391 660	1 120 133

Not 9 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 343 698	-1 213 698
-Årets avskrivning enligt plan	-130 000	-130 000
	-1 473 698	-1 343 698
Redovisat värde vid årets slut	103 226 302	103 356 302

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	10 880	10 073
Samfällighetsavgifter	-	96 364
Kostnadsräntor	37 045	-
Övrigt förutbetalt och upplupet	16 464	4 375
Räntebidrag	-	4 710
Summa	64 389	115 522

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	913 158	803 345
Handelsbanken	504 943	504 943
Summa	1 418 101	1 308 288

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	486 344	137 150
Disposition enl årsstämmobeslut		137 150	-137 150
Årets resultat			8 330
Vid årets slut	67 269 000	623 494	8 330

d.s.
D

Not 13 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2011-12-31	2010-12-31
Nordea 3978 84 34568	3,63	2011-02-15	-	10 157 803
Handelsbanken 811271	2,86	2014-09-30	10 196 172	-
Nordea 3978 84 11002	3,97	2010-02-15	-	15 672 119
Stadshypotek 606361	4,82	2013-01-30	10 500 000	10 500 000
Swedbank 54656	4,19	2013-12-20	15 554 585	-
			36 250 757	36 329 922
Summa			36 250 757	36 329 922

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	42 800	42 400
Sociala kostnader	12 000	9 800
Kostnadsräntor	90 155	88 266
Årsavgifter	209 339	199 657
Förvaltningskostnader	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader	-	11 093
Summa	359 294	356 216

d.S.


Underskrifter

Helsingborg den.....^{13/4}.....2012



Barbor Nordin
Styrelseordförande


Lennart Sandell


Helena Bergstrand


BARBOR NORDIN

Min revisionsberättelse har lämnats den.....^{19/4}..... 2012


Anders Callert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Larödporten

Organisationsnummer 769611-2056

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Larödporten för år 2011

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg 19 april 2012

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR