

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2006 - 31/12 2006.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2004-08-05 hos Bolagsverket.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-09 bestått av:

Ordinarie	Anders Skjöld	ordförande
	Cecilia Wargelius	vice ordförande
	Helena Bergstrand	sekreterare
	Mats Wåhlander	

Suppleanter Lars Stenström  
Patrik Wieslander

Fram till föreningsstämman var Alf Kjellberg, Bengt Ahlgren och Kjell Magnusson ordinarie ledamöter.

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Anders Skjöld och Cecilia Wargelius samt samtliga suppleanter.

### **Revisorer**

Ordinarie	Willard Möller	Aukt revisor
	Magnus Hansson	Godkänd revisor

### **Valberedning**

Till valberedning utsåg stämman Björn Johansson och Marita Kalpamaa.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningen äger fastigheten Höladan 1 i Helsingborg. Byggnaderna är färdigställda 2006. På fastigheten finns 9 st huskroppar med 39 lägenheter. //

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum o kök

18 st 3 rum o kök

19 st 4 rum o kök

Total bostadsyta: 4.217 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Lägenhetsöverlåtelser**

Under verksamhetsåret har 2 lägenheter överlåtit till nya ägare.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

HFAB har ansvarat för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har handhåfts utav Engelholms Konsult AB.

**Försäkring**

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar där skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fr o m 2007-01-01 har fastigheten motsvarande försäkring i Lloyds underwriters via Nordeuropa Försäkring AB.

**Årsavgifter**

Årsavgifter har under året varit enligt ekonomisk plan. För verksamhetsåret 2007 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna är 595 kr/kvm.

**Fastighetsskatt**

Fastighetens taxeringsvärde är 27.489.000 kr för år 2006. Fastighetsskatten har under året varit 137.445 kr.

Fastigheten färdigställdes 2006 och kommer därför vid taxeringen 2007 deklarerar som färdigställd hos Skatteverket, vilket innebär att enligt nu gällande lag om fastighetsskatt vara helt befriad från fastighetsskatt fr o m 2007 i fem år framöver.

**Händelser under räkenskapsåret**

Sista inflyttning skedde i slutet av januari 2006. Entreprenaden godkändes den 26 januari 2006.

Enligt entreprenadkontraktet mellan föreningen och Skanska PDR Sweden AB, svarar entreprenören för kostnader och intäkter fram till en "Avräkningsdag", vilken fastställdes till den 15 februari 2006. Kostnader och intäkter för föreningen har således fram till detta datum avräknats gentemot Skanska PDR Sweden AB. Slutlig anskaffningskostnad för tomten Höladan 1 i Helsingborg och för föreningens 39 lägenheter, med den totala boarean 4.217 kvm, uppgår till 104.700.000 kr jämte ett belopp på 524.000 kr som utgör ett likviditetstillskott. Beloppen överensstämmer med vad som angivits i ekonomisk plan. 4

Riksdagen beslöt i december om en utfasning av räntebidragen under fem år. Detta innebär för föreningen minskade bidrag, för år 2007 med 121.000 kr.

### Händelser efter räkenskapsåret

Inga särskilda händelser har ägt rum.

### Flerårsöversikt

	<u>2006</u>
Årsavgift, kr/kvm	595
Driftskostnad, kr/kvm	125
Fastighetsskatt, kr/kvm	33
Kapitalkostnad, kr/kvm	471
Fastighetslån, kr/kvm	8.993
Soliditet, %	63,7

### Övrigt

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till stämmans förfogande

Balanserat resultat	0:00
Årets resultat	<u>171.655:23</u>
	171.655:23
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
Överföring till föreningens underhållsfond	127.000:00
Balanseras i ny räkning	<u>44.655:23</u>
	171.655:23

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer. //

**Brf Larödporten i Helsingborg**  
769611-2056

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 2006-12-31</b>	<b>2004-08-05 2005-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	2 649 151	1 007 646
<b>Föreningens kostnader</b>			
Löpande reparationer och underhåll	3	-50 458	0
Driftskostnader	4	-525 726	-12 927
Fastighetsskatt		-137 445	-10 485
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-63 175	-15 000
Personalkostnader	6	-76 878	0
Avskrivningar	7	<u>-579 800</u>	<u>0</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 215 669</b>	<b>969 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		20 153	361
Räntebidrag		343 467	0
Räntekostnader		-1 407 234	-969 595
Övr finansiella kostnader		<u>-400</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 655</b>	<b>0</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt som belastar årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>171 655</b>	<b>0</b>

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	<u>104 120 200</u>	<u>89 000 000</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		104 120 200	89 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 120 200</b>	<b>89 000 000</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutb kostnader och uppl intäkter	8	<u>39 201</u>	<u>792 726</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 201	792 726
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		<u>761 905</u>	<u>297 511</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 801 106</b>	<b>1 090 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>105 921 306</u></b>	<b><u>90 090 237</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
Inbetalda insatser		<u>67 269 000</u>	<u>45 065 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 269 000	45 065 000
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>171 655</u>	<u>0</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		171 655	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 440 655</b>	<b>45 065 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Fastighetslån		37 892 349	0
Byggnadskreditiv		0	<u>44 904 595</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 892 349</b>	<b>44 904 595</b>

Brf Larödporten i Helsingborg  
769611-2056

	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		32 851	0
Leverantörsskulder		41 206	0
Skatteskulder		137 445	10 485
Uppl kostnader och förutb intäkter	11	<u>376 800</u>	<u>110 157</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>588 302</b>	<b>120 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>105 921 306</u></b>	<b><u>90 090 237</u></b>

**POSTER INOM LINJEN**

<b>Ställda säkerheter</b>		37 955 000	Inga
<i>Ställd för skuld till kreditinstitut</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>H</i>

**KASSAFLÖDESANALYS**

**2006-01-01**      **2004-08-05**  
**2006-12-31**      **2005-12-31**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseintäkter	2 649 151	1 007 646
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-853 682	-38 412
Reparationer ur föreningens fond	0	0
Finansiella intäkter	363 620	361
Finansiella kostnader	-1 407 634	-969 595
Skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>751 455</b>	<b>0</b>

**Förändring av rörelsekapitalet**

Ökning/minskning hyresfordringar	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	753 525	-792 726
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	<u>434 809</u>	<u>120 642</u>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>1 188 334</b>	<b>-672 084</b>

**Kassaflöde efter förändring  
av rörelsekapitalet**

**1 939 789**      **-672 084**

**Kassaflöde till/från investeringar**

Ökning/minskning investeringar	-15 700 000	-89 000 000
<b>Kassaflöde till/från investeringar</b>	<b>-15 700 000</b>	<b>-89 000 000</b>

**Kassaflöde till/från finansiering**

Inbetalda insatser	22 204 000	45 065 000
Nya långfristiga lån	37 955 000	44 904 595
Förändring av byggkreditiv	-44 904 595	0
Amortering av långfristiga lån	<u>-29 800</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde till/från finansiering</b>	<b>15 224 605</b>	<b>89 969 595</b>

**PERIODENS KASSAFLÖDE**

**1 464 394**      **297 511**

**Likvida medel**

Likvida medel vid periodens början	297 511	0
Periodens kassaflöde	<u>1 464 394</u>	<u>297 511</u>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 761 905</b>	<b>297 511</b>

## BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med ÅRL och BFN:s allmänna råd.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med motsvarande belopp som amorteras på fastighetslånen. Därutöver har en extra avskrivning gjorts med 550 kkr enligt styrelsebeslut. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

### Revisionsarvode

Kostnaden för revisionen uppgår till 5,6 kkr (10,0 kkr). Kostnaden för konsultationstjänster från bolagets revisor uppgår till 0 kkr.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Årsavgifter	2 398 662	248 520
Fakturerade kostnader - Skanska PDR Sweden AB	<u>250 489</u>	<u>759 126</u>
<b>Summa föreningens intäkter</b>	<b>2 649 151</b>	<b>1 007 646</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

Löpande reparationer	50 458	0
Rep och underhåll enligt underhållsplan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa löpande reparationer och underhåll</b>	<b>50 458</b>	<b>0</b>



	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och snöröjning	126 067	5 760
Fastighetsel	26 511	0
Fjärrvärme	232 724	0
Vatten och avlopp	52 848	0
Renhållning	22 703	0
Kabel TV-avgifter	26 198	0
Fastighetsförsäkringar	<u>38 675</u>	<u>7 167</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>525 726</b>	<b>12 927</b>
<b>Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvode	48 116	5 000
Revisionsarvoden	5 615	10 000
Övriga administrationskostnader	<u>9 444</u>	<u>0</u>
<b>Summa förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b>63 175</b>	<b>15 000</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Löner och andra ersättningar till styrelse	62 027	0
Löner och andra ersättningar till till övriga anställda	0	0
Övriga sociala kostnader	<u>14 851</u>	<u>0</u>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>76 878</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	89 000 000	0
Slutlikvid nybyggnad	15 700 000	0
Pågående nybyggnad	0	67 000 000
Inköp mark	<u>0</u>	<u>22 000 000</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 700 000</b>	<b>89 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-29 800	0
Extra avskrivning	<u>-550 000</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-579 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>104 120 200</b>	<b>89 000 000</b>
<b><u>Taxeringsvärde</u></b>		
Byggnad	23 800 000	0
Mark	<u>3 689 000</u>	<u>2 097 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>27 489 000</b>	<b>2 097 000</b>

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Avräkning - Skanska PDR Sweden AB	0	759 126
Fb försäkringspremie	0	33 600
Uppl ränteintäkter	3 875	0
Uppl räntebidrag	<u>35 326</u>	<u>0</u>
<b>Summa förutb kostnader och uppl intäkter</b>	<b>39 201</b>	<b>792 726</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Föreningens rep.fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	45 065 000	0	0
Inbetalda insatser under året	22 204 000		
Årets resultat			171 665
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 269 000</b>	<b>0</b>	<b>171 665</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

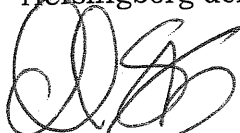
	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändr</u>	
Nordea - Byggnadskreditiv			44 904 595
Nordea Hypotek AB	3,02%	2008-02-15	11 990 578
Nordea Hypotek AB	3,97%	2010-02-15	15 735 636
Nordea Hypotek AB	3,63%	2011-02-15	<u>10 198 986</u>
			37 925 200
<u>Avgär</u>			
Kortfristig del			<u>-32 851</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>37 892 349</b>
			<b>44 904 595</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Uppl ränta	91 542	0
Förskottsbetalda årsavgifter	209 079	95 157
Uppl styrelsearvoden	15 000	0
Uppl lagstadg soc avgifter	4 488	0
Uppl revisionsarvode	10 000	10 000
Uppl taxebundna utgifter och uppvärmningskostnader	45 228	0
Övr uppl kostnader och förutb intäkter	<u>1 463</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa uppl kostnader och förutb intäkter</b>	<b>376 800</b>	<b>110 157</b>

Styrelsen uttalar till sist sitt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Helsingborg den 14 / 2 2007



Anders Skjöld



Cecilia Wargelius



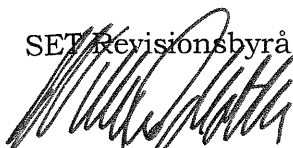
Helena Bergstrand



Mats Wähländer

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 / 2 2007.

SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller  
Aukt revisor



**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**Brf Larödporten i Helsingborg**  
**org nr: 769611-2056**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Larödporten i Helsingborg** för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31. 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2007-02-27

**Willard Möller**  
**Auktoriserad revisor**