

Årsredovisning för

Brf. Larödporten

769611-2056

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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 2014.

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
Jenny Olsson	

Styrelsesuppleanter

Michael Sköld
Johan Green
Maria Lideflo

Revisor

Anders Callert	Ordinarie
Tomas Malm	Suppleant

Valberedning

Helena Ehrensträhle
Anna Ellevsen

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. Tre 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 10 protokollförda sammanträden och därutöver haft tät kontakt via e-post, telefon och informella möten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har en 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
9	Lisbeth Dahl Roy Owesson	Birgitta Hoberg Leif Olsson

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2% från och med 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 1 217 kronor per lägenhet och till och med 2016 ska föreningen betala halv avgift vilket motsvarar 609 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

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

Föreningen har haft en höstträff, då man rensat ogräs i rabatter och häckar och därefter samlats vid korvgrillen.

Efter styrelsekontakt har kommunens stadsbyggnadskontor planterat nya buskar där det var luckor i häcken längs Larösvägen.

Örestads Farmartjänst har klippt taxushäckarna på området. Efter motion om trafikbuller på Larösvägen har styrelsen skickat skrivelse till kommunen.

Nyhetsbrev har gått ut till föreningens medlemmar via E-mail.

Garageplats har återställts genom att vägg tagits ner efter överenskommelse med medlem.

Undersökning och konsultkontakter har tagits angående fasaden vid rabatterna.

Nyckeltal

		2014	2013	2012	2011
Likviditet		2	1	2	3
Soliditet	%	65	65	65	65
Årsavgift	kr per kvm	630	624	615	606
Kapitalkostnad	kr per kvm	208	293	341	330
Driftskostnad	kr per kvm	197	230	180	204

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-5 297
Årets resultat före fondförändringar	530 969
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-
	<hr/>
	525 672

Avsättning till underhållsfond	-500 000
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	25 672

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	2 660 245	2 634 187
		<u>2 660 245</u>	<u>2 634 187</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-111 706	-130 872
Driftskostnader	3	-831 631	-971 115
Fastighetsavgift/-skatt		-23 751	-20 845
Övriga externa kostnader	4	-100 520	-87 767
Personalkostnader	5	-54 876	-62 797
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Rörelseresultat		<u>1 407 761</u>	<u>1 230 791</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	7	803	2 838
Räntekostnader och -bidrag	8	-877 595	-1 238 926
Resultat efter finansiella poster		<u>530 969</u>	<u>-5 297</u>
Resultat före skatt		<u>530 969</u>	<u>-5 297</u>
Årets resultat		<u>530 969</u>	<u>-5 297</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	102 836 302	102 966 302
		<u>102 836 302</u>	<u>102 966 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 836 302</u>	<u>102 966 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 959	26 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 838	215 607
		<u>140 797</u>	<u>242 522</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	1 205 744	605 303
Summa omsättningstillgångar		<u>1 346 541</u>	<u>847 825</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 182 843</u>	<u>103 814 127</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		76 381	76 381
		<u>67 345 381</u>	<u>67 345 381</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-5 297	-
Årets resultat		530 969	-5 297
		<u>525 672</u>	<u>-5 297</u>
Summa eget kapital		<u>67 871 053</u>	<u>67 340 084</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		35 657 395	35 756 607
		<u>35 657 395</u>	<u>35 756 607</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		215 703	210 182
Skatteskulder		47 346	50 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	391 346	457 061
		<u>654 395</u>	<u>717 436</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 182 843</u>	<u>103 814 127</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<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 ränteintäkter 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, 1 217 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

På grund av ändrade regler från Bokföringsnämnden kommer avskrivningarna att öka från och med 2015.

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	2 659 645	2 633 557
Kostnader fakturerade medlemmarna	600	630
Summa	2 660 245	2 634 187

Not 2 Reparationer och underhåll

Fastigheter	19 727	101 222
Mark	91 979	29 650
Summa	111 706	130 872

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsel	17 957	21 815
Fjärrvärme	427 924	517 632
Vatten och avlopp	88 481	95 405
Renhållning, snöskottning m.m.	62 607	26 797
Försäkringspremier	37 396	35 085
Samfällighetsavgifter	197 266	195 137
Fastighetsskötsel/städning	-	79 244
Summa	831 631	971 115

Not 4 Övriga externa kostnader

Telefon, fax, mobil, internet	550	518
Porto	387	1 186
Redovisningstjänster	61 020	61 020
Revisionskostnader	6 250	5 125
Övriga förvaltningskostnader	706	-
Bankkostnader	3 104	1 063
Föreningsavgifter	5 070	4 830
Övriga avdragsgilla kostnader	23 433	14 025
Summa	100 520	87 767

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	44 500	44 500
Övriga arvoden	-	4 800
	44 500	49 300
Sociala kostnader	10 376	13 497
Summa	54 876	62 797

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, skattefria	803	2 838
Summa	803	2 838

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	877 357	1 238 926
Räntekostnader skatter och avgifter	238	-
Summa	877 595	1 238 926

Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 700 000	104 700 000
	104 700 000	104 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 733 698	-1 603 698
-Årets avskrivning enligt plan	-130 000	-130 000
	-1 863 698	-1 733 698
Redovisat värde vid årets slut	102 836 302	102 966 302

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	12 715	11 967
Samfällighetsavgifter	98 773	98 773
Övrigt förutbetalt och upplupet	5 350	104 867
Summa	116 838	215 607

Not 11 Kassa och bank

Nordea	57 600	-
Handelsbanken	827 428	285 033
Handelsbanken	320 716	320 270
Summa	1 205 744	605 303

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	67 269 000	76 381	-5 297
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			530 969
Vid årets slut	67 269 000	76 381	525 672

Not 13 Långfristiga skulder

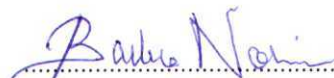
Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken 811271	2,86	2014-09-30	-	10 094 212
Nordea 3978 84 11002	1,85	2018-08-15	10 100 000	-
Stadshypotek 606361	3,01	2018-01-30	10 316 250	10 421 250
Swedbank 54656	1,222	rörligt	15 241 145	15 241 145
			35 657 395	35 756 607
Summa			35 657 395	35 756 607

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	44 500	44 500
Sociala kostnader	14 000	14 000
Kostnadsräntor	27 169	97 323
Årsavgifter	212 877	223 615
Förvaltningskostnader	84 962	77 416
Övriga upplupna kostnader	7 838	207
Summa	391 346	457 061

Underskrifter

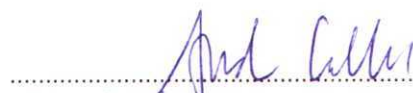
Helsingborg den 30 Mars 2015


Barbro Norin
Styrelseordförande


Lennart Sandell


Jenny Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2015


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 2014.

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 2014 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 2014.

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 14/4 2015

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR