

# Årsredovisning 2024

Brf Larödporten i Helsingborg

769611-2056



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Larödporten i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-10.

### 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 |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 217 kvm. Byggnadernas totalyta är 4217 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Beatrice Frimodig  | Ordförande      |
| Anders Andersson   | Suppleant       |
| Marjo Krantz       | Suppleant       |
| Nike Maria Lideflo | Suppleant       |
| Anna Mering        | Styrelseledamot |
| Jenny Olsson       | Styrelseledamot |
| Linus Einarsson    | Styrelseledamot |

## Valberedning

Emil Lindvall  
Johan Askman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

## Revisorer

KPMG AB     Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024 och är aktuell.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Beskrining av träd  
Fasadvätt  
Rengöring av ventilationskanaler, injustering och byte av (36 st) kondensatorer
- 2023** ● Radonmätning (med godkänt resultat)  
Byte förrådsdörrar (4 st)  
Byte av skadade Mineritskivor på garage/förråd  
Takbesiktning
- 2022** ● Avloppsspölning  
Fällning/beskrining/plantering av träd, korrigering av platt/sten-sättningar runt dessa  
Korrigering av avrinningsytor runt våra byggnader  
Byte av avstängningsventiler för vatten
- 2021** ● Målning av balkongväggar utsidor  
Plåtning av altanmurar

## Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av ytterdörrar/förrådsdörrar/balkonger samt takbjälkar på (2) takterrasser

## Avtal med leverantörer

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NABO Group AB                                     |
| Energilösningsavtal   | Öresundskraft företagsmarknad AB                  |
| Fastighetsförvaltning | Anderssons fastighetsförvaltning i Helsingborg AB |

## Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sophantering, Kadrljvägen med tillhörande parkeringsplatser, Kabel-TV.

## Övrig verksamhetsinformation

Vi har gjort ett stort arbete med takfläktar där både kondensator och stickkontakter har bytts ut. Anlitad entreprenör utförde arbetet med takfläktarna samt en omfattande rensning av ventilationskanalerna samt tillhörande injustering i samtliga lägenheter.

Vi har beskurit några träd på vårt område under sommaren. Inom styrelsen pågår diskussion om en långsiktig underhållsplan för våra träd. Vi undersöker möjligheten samt för- och nackdelar med att anlita arborister för regelbunden inspektion och (eventuell) åtgärd för våra träd för att hålla dem friska och inom rimlig storlek.

Under kommande år avser vi att måla om våra blåa entrédörrar och bättra på dess färg då majoriteten av dem har bleknat på grund av väder och vind.

## 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. Vi har omförhandlat ett lån vars förfallodatum löpte ut. Vi beslutade om att ha rörlig ränta på 3 månader med möjlighet att binda lånet när räntan anses hamnat på en lägre nivå än dagsläget. Vi bevakar räntorna och stämmer av våra rörliga lån löpande. I samband med omförhandlingen av lån valde vi att amortera 1,5 Mkr.

Enligt föreningens kreditportfölj anges det att föreningens snittränta är på 2,33 %.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har förekommit under år 2024.

### Övriga uppgifter

Vi har påbörjat ett arbete med att fräscha upp föreningens hemsida och göra denna mer användarvänlig. Vi eftersträvar att det ska vara en plats där medlemmar kan hitta den information som de eftersöker och att mäklare med försäljningsuppdrag har tillgång till uppgifter om föreningen, för att kunna ge sina kunder rätt information.

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

Föreningen bjöd in medlemmarna till en trivselträff på hösten för umgänge och korvgrillning, arrangerad av styrelsen. Det uppfattades som mycket uppskattat av de som deltog. Vi avser att anordna fler liknande trivselträffar framöver.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 926 416  | 2 771 198  | 2 660 328  | 2 660 328  |
| Resultat efter fin. poster                         | -418 399   | -174 481   | -162 212   | -5 675     |
| Soliditet (%)                                      | 70         | 69         | 68         | 68         |
| Yttre fond                                         | 3 555 118  | 3 055 118  | 2 757 242  | 2 459 366  |
| Taxeringsvärde                                     | 75 600 000 | 75 600 000 | 75 600 000 | 69 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 694        | 657        | 631        | 631        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,9       | 98,1       | 91,2       | 85,8       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 936      | 7 291      | 7 766      | 7 766      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 936      | 7 291      | 7 766      | 7 766      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 131        | 130        | 132        | 218        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 7          | 8          | 11         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 123        | 113        | 108        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40         | 31         | 27         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 171        | 152        | 146        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,76       | 2,01       | 1,11       | 1,11       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,99       | 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 vid förlust

Parametrar som bidragit till att Brf har ett negativt resultat för 2024 är exempelvis de sedvanliga avskrivningar som gjorts på våra byggnader men också de fortsatt något höga räntor som inneburit en högre räntekostnad under året för Brf. Därtill har Brf under 2024 gjort omfattande åtgärder avseende planerat underhåll som bidragit till större kostnader, såsom underhåll för fasad och ventilation.

Trots detta negativa resultat har föreningen ändå ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 551 682 kr. Detta skapar utrymme att finansiera framtida ekonomiska åtaganden i kombination med ansökan om bidrag för finansiering av laddstolpar för elbil. Föreningen har i samband med senast avgiftshöjning gjort en kalkyl med möjlighet till en eventuell mindre höjning av avgiften om behov uppstår, men det är inget som bedöms aktuellt utifrån dagslägets prognos. Med hänsyn till att räntorna är på nedgång och att Brf inte har några större planerade underhåll i närtid sett till föreningens 50 åriga underhållsplan gör att föreningen långsiktigt kan fullfölja sina åtaganden trots det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 67 269 000        | -                                            | -                               | 67 269 000        |
| Fond, yttre underhåll | 3 055 118         | -                                            | 500 000                         | 3 555 118         |
| Balanserat resultat   | -1 185 752        | -174 481                                     | -500 000                        | -1 860 233        |
| Årets resultat        | -174 481          | 174 481                                      | -418 399                        | -418 399          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>68 963 885</b> | <b>0</b>                                     | <b>-418 399</b>                 | <b>68 545 486</b> |

### Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -1 860 233        |
| Årets resultat                                            | -418 399          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-2 278 632</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 500 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -249 375          |
| Balanseras i ny räkning                                   | -2 529 257        |
|                                                           | <b>-2 278 632</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 926 416         | 2 771 198         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 245               | 53 724            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 926 661</b>  | <b>2 824 922</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 725 682        | -1 601 961        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -68 481           | -78 328           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -75 304           | -70 308           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -720 696          | -720 696          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 590 163</b> | <b>-2 471 293</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>336 498</b>    | <b>353 629</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 79 401            | 115 865           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -834 298          | -643 976          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-754 897</b>   | <b>-528 111</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-418 399</b>   | <b>-174 481</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-418 399</b>   | <b>-174 481</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 96 151 110        | 96 871 806         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>96 151 110</b> | <b>96 871 806</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>96 151 110</b> | <b>96 871 806</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 0                 | 20 629             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 4 429             | 5 082              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 41 728            | 47 277             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>46 157</b>     | <b>72 988</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                    |
| Kassa och bank                                |     | 2 182 057         | 3 355 367          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 182 057</b>  | <b>3 355 367</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 228 214</b>  | <b>3 428 355</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>98 379 324</b> | <b>100 300 161</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 67 269 000        | 67 269 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 555 118         | 3 055 118          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>70 824 118</b> | <b>70 324 118</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 860 233        | -1 185 752         |
| Årets resultat                               |     | -418 399          | -174 481           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 278 632</b> | <b>-1 360 233</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>68 545 486</b> | <b>68 963 885</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 14 041 145        | 14 041 145         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>14 041 145</b> | <b>14 041 145</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 15 206 250        | 16 706 250         |
| Leverantörsskulder                           |     | 92 324            | 141 609            |
| Skatteskulder                                |     | 6 075             | 7 942              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | -1 374             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 488 044           | 440 704            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>15 792 693</b> | <b>17 295 131</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>98 379 324</b> | <b>100 300 161</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>336 498</b>    | <b>353 629</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 720 696           | 720 696           |
|                                                                                 | <b>1 057 194</b>  | <b>1 074 325</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 79 401            | 115 865           |
| Erlagd ränta                                                                    | -792 283          | -643 976          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>344 312</b>    | <b>546 215</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 26 831            | -22 229           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -44 453           | 80 169            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>326 690</b>    | <b>604 155</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Uptagna lån                                                                     | 0                 | 1 897 063         |
| Amortering av lån                                                               | -1 500 000        | -3 897 063        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 500 000</b> | <b>-2 000 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 173 310</b> | <b>-1 395 845</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 355 367</b>  | <b>4 751 213</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 182 057</b>  | <b>3 355 367</b>  |

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 1 630 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

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 926 416        | 2 771 198        |
| <b>Summa</b>          | <b>2 926 416</b> | <b>2 771 198</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024       | 2023          |
|-------------------------|------------|---------------|
| Administrativ avgift    | 245        | 0             |
| Öres- och kronutjämning | -0         | 0             |
| Elprisstöd              | 0          | 9 974         |
| Övriga intäkter         | 0          | 8 926         |
| Försäkringsersättning   | 0          | 34 824        |
| <b>Summa</b>            | <b>245</b> | <b>53 724</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 201 824        | 229 608        |
| Besiktning och service | 9 325          | 37 425         |
| Övrigt                 | 54 549         | 42 384         |
| Snöskottning           | 24 011         | 27 018         |
| <b>Summa</b>           | <b>289 708</b> | <b>336 435</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023           |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                  | 7 541         | 1 501          |
| Bostäder                      | 0             | 21 567         |
| Dörrar och lås/porttele       | 12 513        | 43 718         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 8 841         | 0              |
| Värme                         | 24 285        | 0              |
| Ventilation                   | 5 672         | 11 458         |
| El                            | 4 108         | 894            |
| Tak                           | 0             | 25 000         |
| Fasader                       | 0             | 55 404         |
| Garage och p-platser          | 0             | 91 025         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 5 445         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>68 405</b> | <b>250 567</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Ventilation  | 109 375        | 0        |
| Fasader      | 140 000        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>249 375</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 31 276         | 32 012         |
| Uppvärmning  | 520 446        | 475 074        |
| Vatten       | 168 553        | 131 887        |
| Sophämtning  | 2 128          | 4 607          |
| <b>Summa</b> | <b>722 403</b> | <b>643 580</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 89 476         | 76 815         |
| Övrigt                 | 1 875          | 1 875          |
| Samfällighet           | 240 870        | 230 718        |
| Fastighetsskatt        | 63 570         | 61 971         |
| <b>Summa</b>           | <b>395 791</b> | <b>371 379</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 43 612        | 60 294        |
| Förbrukningsmaterial         | 2 619         | 3 659         |
| Revisionsarvoden             | 22 250        | 14 375        |
| <b>Summa</b>                 | <b>68 481</b> | <b>78 328</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 53 500        |
| Sociala avgifter | 18 004        | 16 808        |
| <b>Summa</b>     | <b>75 304</b> | <b>70 308</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 827 291        | 638 626        |
| Övriga räntekostnader                               | 7 007          | 5 350          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>834 298</b> | <b>643 976</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 105 071 938        | 105 071 938        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>105 071 938</b> | <b>105 071 938</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 200 132         | -7 479 436         |
| Årets avskrivning                             | -720 696           | -720 696           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 920 828</b>  | <b>-8 200 132</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>96 151 110</b>  | <b>96 871 806</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>22 000 000</i>  | <i>22 000 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 61 000 000         | 61 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 600 000         | 14 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 600 000</b>  | <b>75 600 000</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 4 429        | 5 082        |
| <b>Summa</b> | <b>4 429</b> | <b>5 082</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 303         | 9 763         |
| Fastighetsskötsel                                   | 0             | 9 154         |
| Försäkringspremier                                  | 31 181        | 27 116        |
| Förvaltning                                         | 1 244         | 1 244         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>41 728</b> | <b>47 277</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-09-23               | 2,96 %                  | 5 850 000           | 7 350 000           |
| Nordea Hypotek        | 2025-01-17               | 3,54 %                  | 9 356 250           | 9 356 250           |
| Nordea Hypotek        | 2026-09-16               | 1,00 %                  | 14 041 145          | 14 041 145          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>29 247 395</b>   | <b>30 747 395</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 206 250          | 16 706 250          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 247 395 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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 76 618         | 70 721         |
| El                                                  | 3 350          | 3 487          |
| Uppvärmning                                         | 71 593         | 72 028         |
| Utgiftsräntor                                       | 77 615         | 35 600         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 243 868        | 243 868        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 15 000         | 15 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>488 044</b> | <b>440 704</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 37 955 000 | 37 955 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vårt arbete för installation av laddstationer för elbilar i respektive garage är påbörjat i form av ett projekt. I detta projekt har vi anlitat en erfaren projektledare via vår ekonomiska förvaltare Nabo som håller ihop projektet utifrån styrelsens beslut. Ett förfrågningsunderlag är framtaget och anbud ska tas in under 2025. Detta projekt genomförs för att kunna erbjuda båda befintliga och framtida medlemmar möjligheten att ladda elbilar intill sitt hem. Samtidigt kommer det att främja hållbarhet, framtidssäkra föreningen och är en investering som stärker fastighetens värde och gör föreningen mer attraktiv för både nuvarande och framtida boende.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

---

Anna Mering  
Styrelseledamot

---

Beatrice Frimodig  
Ordförande

---

Jenny Olsson  
Styrelseledamot

---

Linus Einarsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 10:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 15:50

DOCUMENT ID:

HkLYpRGB1xl

ENVELOPE ID:

Hkm\_aCfSyll-HkLYpRGB1xl

DOCUMENT NAME:

Brf Larödporten i Helsingborg, 769611-2056 - Årsredovisning 2024.  
pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ANNA MERING<br>anna.mering@gmail.com                                 | Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 15:56<br>22.04.2025 15:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.150.242.253 |
| 2. JENNY OLSSON<br>jennyol@msn.com                                      | Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 15:57<br>22.04.2025 15:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.28   |
| 3. BEATRICE JOSEFINE MARIA FRIM<br>ODIG<br>beatricefrimodig@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 09:37<br>24.04.2025 09:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 138.215.255.219 |
| 4. Linus Tobias Einarsson<br>linus.1990@icloud.com                      | Signed<br>Authenticated | 26.04.2025 09:32<br>26.04.2025 09:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.138.213  |
| 5. Per Åke Henning Jakobsson<br>per.jakobsson@kpmg.se                   | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 10:14<br>02.05.2025 10:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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