

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg

769611-2056



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen har inte varit momsregistrerad under 2025.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höladan 1		Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 217 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linus Einarsson	Ordförande
Anna Mering	Styrelseledamot
Jenny Olsson	Vice Ordförande
Johan Askman	Styrelseledamot
Anders Andersson	Suppleant
Marjo Krantz	Suppleant
Nike Maria Lideflo	Suppleant

Valberedning

Emil Lindvall

Ulrika Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-09. Extrastämma med anledning av behovet att godkänna Azets Revision och Rådgivning AB som föreningens revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning av balkongväggar utsidor
Plåtning av altanmurar
- 2022** ● Byte av avstängningsventiler för vatten
Avloppsspolning
Fällning/beskärning/plantering av träd, korrigering av platt/sten-sättningar runt dessa
Korrigering av avrinningsytor runt våra byggnader
- 2023** ● Byte av skadade Mineritskivor på garage/förråd
Takbesiktning
Byte förrådsdörrar (4 st)
Radonmätning (med godkänt resultat)
- 2024** ● Beskärning av träd
Rengöring av ventilationskanaler, injustering och byte av (36 st) kondensatorer
Fasadtvätt
- 2025** ● Reparationer av papptaket på garagelänga 66–78

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av ytterdörrar samt takbjälkar på (2) takterrasser
Stegvis övergång till LED-belysning
Inventering av rostskador i garagen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO Group AB

Energilösningssavtal Öresundskraft företagsmarknad AB

Fastighetsförvaltning Anderssons fastighetsförvaltning i Helsingborg AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar : Sophantering, Kadriļjvägen med tillhörande parkeringsplatser, Kabel-TV.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört och avslutat ett omfattande projekt avseende installation av laddinfrastruktur i våra garage. Totalt har 39 moderna och godkända laddboxar installerats, vilket möjliggör bekväm och säker hemmaladdning för samtliga medlemmar. Föreningen har ansökt om det statliga bidraget "Ladda bilen" hos Naturvårdsverket och fått ansökan godkänd. Stödet uppgår till maximalt 50 procent i investeringsbidrag, dock högst 15 000 kronor per laddbox. Föreningen inväntar utbetalning under första halvåret 2026.

I samband med projektet har även gemensamma eluttag med timer installerats på utsidan av varje garagelänga. Startknappen för timern är placerad på insidan av respektive garagelänga och är inställd på 15 minuter. Eluttagen är avsedda för tillfällig användning, exempelvis för dammsugning av bil eller användning av enklare elverktyg vid behov. Elförbrukningen för dessa uttag bekostas av föreningen.

Under året har även offerter inhämtats för målning av entrédörrar samt takbjälkar på takterrasserna. Arbetet var planerat att genomföras under sommaren 2025. På grund av allvarliga och kostsamma vattenskador som inträffade under året och åtgärdades har styrelsen dock beslutat att skjuta upp målningen till sommaren 2026, för att prioritera åtgärder kopplade till vattenskadorna.

Under året har reparationer av papptaket på garagelänga 66–78 genomförts, och ny plåt har lagts under luftare för att säkerställa takets funktion och livslängd.

Vi utför tillsammans med vår fastighetsförvaltare Anderssons Förvaltning löpande yttre besiktningar av våra fastigheter och vårt område.

Styrelsen undersöker för närvarande möjligheten att teckna ett gruppavtal för samtliga boende i föreningen, i syfte att se om kostnaderna för internetabonnemang kan sänkas. Målet är att eventuellt kunna få ner priserna samtidigt som nuvarande kvalitet och bredbandshastighet bibehålls. Arbetet är fortfarande i en utredningsfas och styrelsen inväntar underlag från olika aktörer innan mer information kan presenteras. Uppdatering kommer när tillräckligt beslutsunderlag har samlats in. Nuvarande avtal med Pingday för stadsnätet löper till och med sista september 2026. Pingday är en etablerad leverantör som levererar bredband med god stabilitet och utan större eller långvariga avbrott. Styrelsen vill därför noggrant undersöka eventuella alternativa lösningar och säkerställa att både kvalitet och leveranssäkerhet kan upprätthållas innan något beslut fattas.

För att öka tryggheten i området har föreningen även införskaffat och monterat skyltar om kameraövervakning i avskräckande syfte. Skyltningen kan användas utan att faktisk kameraövervakning bedrivs. Totalt har åtta övervakningsskyltar monterats på fastigheten. Samfälligheten har godkänt montering av skyltar vid miljöhusen. En kameraattrapp har även monterats som ett test vid en förrådslänga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har över tid arbetat aktivt med att säkerställa en god spridning av förfallodagarna på våra lån, med målsättningen att uppnå en väl avvägd fördelning mellan rörlig och bunden ränta. Styrelsen bedömer att denna strategi är fördelaktig, då den minskar risken för att flera lån påverkas samtidigt av större ränteförändringar och därmed skapar ökad ekonomisk stabilitet.

Under året har lån med förfallodatum omförhandlats. Styrelsen har i dessa fall beslutat att välja rörlig ränta med tre månaders bindningstid, med möjlighet att binda lånen när räntenivån bedöms vara mer fördelaktig än i dagsläget. Räntemarknaden följs kontinuerligt och de rörliga lånen stäms av löpande i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar finansieringsstrategi.

Samfälligheten och BRF:s styrelse har gjort en överenskommelse att justera föreningens andelstal från 44 till 51. Ansökan rörande förändringen är inskickad av samfälligheten till Lantmäteriet i Helsingborg för handläggning. Till följd av justeringen kommer föreningens tidigare årsavgiften som uppgick till 290 971 kr att höjas till 305 956 kr, vilket motsvarar en ökning på cirka 15 000 kr. Kostnaden för handläggningen hos Lantmäteriet täcks av samfälligheten.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har förekommit under år 2025.

Övriga uppgifter

För att hålla samtliga medlemmar informerade har fyra nyhetsbrev och annan löpande information regelbundet skickats ut under året, vilket bidrar till transparens och delaktighet i föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 920 388	2 926 416	2 771 198	2 660 328
Resultat efter fin. poster	-348 570	-418 396	-174 481	-162 212
Soliditet (%)	70	70	69	68
Yttre fond	3 805 743	3 555 118	3 055 118	2 757 242
Taxeringsvärde	80 600 000	75 600 000	75 600 000	75 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	694	657	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	99,9	98,1	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 936	6 936	7 291	7 766
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 936	6 936	7 291	7 766
Sparande / kvm totalyta, kr	88	131	130	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	7	8	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	123	113	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	171	152	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	2,76	2,01	1,11
Räntekänslighet (%)	9,99	9,99	11,10	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

De främsta orsakerna till att föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 är sedvanliga avskrivningar på byggnaderna samt ökade kostnader under året, bland annat kopplade till åtgärder avseende ventilation och vattenskador. Trots det negativa resultatet uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen löpande och bedömer, med hänsyn till föreningens långsiktiga underhållsplan och nuvarande ekonomiska förutsättningar, att föreningen kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden. För att möta kostnadsutvecklingen bedömer styrelsen att en justering av årsavgifterna kan komma att bli nödvändig under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	67 269 000	-	-	67 269 000
Fond, yttre underhåll	3 555 118	-	250 625	3 805 743
Balanserat resultat	-1 860 233	-418 399	-250 625	-2 529 257
Årets resultat	-418 399	418 399	-348 570	-348 570
Eget kapital	68 545 486	0	-348 570	68 196 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 529 257
Årets resultat	-348 570
Totalt	-2 877 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-3 377 827
	-2 877 827

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 920 388	2 926 416
Övriga rörelseintäkter	3	373 036	245
Summa rörelseintäkter		3 293 424	2 926 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 225 058	-1 725 682
Övriga externa kostnader	9	-86 005	-68 481
Personalkostnader	10	-75 303	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 696	-720 696
Summa rörelsekostnader		-3 107 062	-2 590 163
RÖRELSERESULTAT		186 362	336 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 725	79 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-554 657	-834 298
Summa finansiella poster		-534 932	-754 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 570	-418 399
ÅRETS RESULTAT		-348 570	-418 399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 430 414	96 151 110
Pågående projekt	13	1 560 744	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 991 158	96 151 110
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 991 158	96 151 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 763	0
Övriga fordringar	14	462 891	988 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 567	41 728
Summa kortfristiga fordringar		521 221	1 030 320
Kassa och bank			
Kassa och bank		497 893	1 197 893
Summa kassa och bank		497 893	1 197 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 019 114	2 228 214
SUMMA TILLGÅNGAR		98 010 273	98 379 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 269 000	67 269 000
Fond för yttre underhåll		3 805 743	3 555 118
Summa bundet eget kapital		71 074 743	70 824 118
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 529 257	-1 860 233
Årets resultat		-348 570	-418 399
Summa fritt eget kapital		-2 877 827	-2 278 632
SUMMA EGET KAPITAL		68 196 917	68 545 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 041 145
Summa långfristiga skulder		0	14 041 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 247 395	15 206 250
Leverantörsskulder		97 786	92 324
Skatteskulder		4 756	6 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	463 419	488 044
Summa kortfristiga skulder		29 813 356	15 792 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 010 273	98 379 324

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 362	336 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	720 696	720 696
	907 058	1 057 194
Erhållen ränta	2 105	79 401
Erlagd ränta	-579 232	-792 283
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 931	344 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	306	26 831
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 093	-44 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 330	326 690
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 560 744	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 560 744	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 226 414	-1 173 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 182 057	3 355 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	955 643	2 182 057

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 926 416	2 926 416
Intäktsreduktion	-6 028	0
Summa	2 920 388	2 926 416

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Laddbox	4 618	0
Administrativ avgift	3 295	245
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	329 076	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	36 048	0
Summa	373 036	245

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	211 389	201 824
Besiktning och service	1 825	9 325
Övrigt	7 306	54 549
Snöskottning	31 112	24 011
Summa	251 632	289 708

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 772	7 541
Bostäder	3 489	0
Dörrar och lås/porttele	0	12 513
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 841
Värme	2 312	24 285
Ventilation	48 149	5 672
El	0	4 108
Tak	7 125	0
Fönster	2 081	0
Balkonger	2 737	0
Försäkringsärenden/vattenskada	663 893	5 445
Summa	739 557	68 405

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	109 375
Fasader	0	140 000
Summa	0	249 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	44 796	31 276
Uppvärmning	553 917	520 446
Vatten	192 446	168 553
Sophämtning	2 569	2 128
Summa	793 727	722 403

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 061	89 476
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	290 970	240 870
Fastighetsskatt	67 236	63 570
Summa	440 142	395 791

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	48 339	43 612
Förbrukningsmaterial	16 540	2 619
Revisionsarvoden	21 125	22 250
Summa	86 005	68 481

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	57 300
Sociala avgifter	18 003	18 004
Summa	75 303	75 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	554 521	827 291
Övriga räntekostnader	136	7 007
Summa	554 657	834 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 071 938	105 071 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 071 938	105 071 938
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 920 828	-8 200 132
Årets avskrivning	-720 696	-720 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 641 524	-8 920 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 430 414	96 151 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
Summa	80 600 000	75 600 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 560 744	0
Summa pågående arbeten	1 560 744	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 201	4 429
Övriga fordringar	2 940	0
Nabo Klientmedelskonto	455 653	598 577
Borgo	2 097	385 587
Summa	462 891	988 592

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 508	9 303
Försäkringspremier	24 439	31 181
Förvaltning	0	1 244
Inkomsträntor	17 620	0
Summa	50 567	41 728

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-23	2,26 %	5 850 000	5 850 000
Nordea Hypotek	2026-01-17	2,36 %	9 356 250	9 356 250
Nordea Hypotek	2026-09-16	1,00 %	14 041 145	14 041 145
Summa			29 247 395	29 247 395
Varav kortfristig del			29 247 395	15 206 250

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 029	76 618
El	6 698	3 350
Uppvärmning	67 784	71 593
Utgiftsräntor	53 040	77 615
Förutbetalda avgifter/hyror	243 868	243 868
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	463 419	488 044

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 955 000	37 955 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har rostskador upptäckts på garagelängorna. Wahlgrens Byggplåt har genomfört platsbesök och rekommenderar större åtgärder. Kostnadsuppskattning och inventering inväntas och resultaten kommer att införlivas i underhållsplanen. Offert från Fellmerts Plåt AB är fortfarande under behandling. Med anledning av de två omfattande och kostsamma vattenskadorna planerar styrelsen att besluta om krav på våtrums-certifikat i stadgarna och att ta fram tydliga rutiner för hantering av framtida vattenskador. Under året planeras även byte till LED-belysning i föreningens gemensamma utrymmen, som ett led i energieffektivisering och långsiktig kostnadsbesparing. Föreningen registrerades för moms 2026-01-16 med anledning av försäljning av el genom laddstolpar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Helsingborg

Jenny Olsson
Vice Ordförande

Anna Mering
Styrelseledamot

Johan Askman
Styrelseledamot

Linus Einarsson
Ordförande

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 15:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

SkM3FJnkRWe

ENVELOPE ID:

r1ntJh1A-x-SkM3FJnkRWe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg, 7696
11-2056 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

be78d3d70b39c80174284f2bf4bfe10f968f2ece2307bfa
bc2cc777cc91a2daa0db9e6591e4cb19e9b12a55ddf92c
dd938b317998f1134bfc9898e20441ae6e6

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MERING anna.mering@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:36 29.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.117.65
2. Johan Gustav André Askman johan-askman@live.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 01:49 30.04.2026 01:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.119.218
3. JENNY OLSSON jennyol@msn.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:22 30.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.77
4. Linus Tobias Einarsson linus.1990@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:23 30.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.241.61
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:08 30.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.4

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg, org.nr 769611–2056.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Larödporten i Helsingborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 15:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

rkxhtkhkC-g

ENVELOPE ID:

HJ3Kk2kAZx-rkxhtkhkC-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Larödsporten 2025 PJN.pdf

2 pages

SHA-512:

765b5f3b5bd849eb31d64dfb1c60e95b684b19e893f3d3
6280af4d610ab167d2b71fbf903ea7631c2579e3081d04
a9624bd8601b41199f7f44709b9b73a97d57

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	30.04.2026 15:09	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	30.04.2026 15:08	Low	IP: 208.56.29.4

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

 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