

BRF Nyhamnsporten i Landskrona
Badhusgatan 7
261 30 Landskrona

Årsredovisning

för

BRF Nyhamnsporten i Landskrona

769618-6662

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Nyhamnsporten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-02-29 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16, föreningens stadgar reviderades 2016-08-18. Ekonomisk plan registrerades 2012-12-13. Underhållsplan är upprättad av HSB 2016.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Båtsmannen 1 och Jungmannen 1 i Landskrona kommun 2011-10-15. Fastigheterna består av 2 byggnader med 52 lägenheter, 2 lokaler samt 32 garageplatser och 10 garageplatser i grannföreningen. Total BOA är ca 4 325 kvm och LOA ca 106 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2011-09-01. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Av bostadsrättsföreningens 52 lägenheter är samtliga sålda.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Ordinarie ledamöter

Tore Hjalmarsson	2018-01-01 - 2018-12-31
Eva Karling	2018-01-01 - 2018-12-31
Ingrid Sjögren	2018-01-01 - 2018-12-31
Susanna Ling	2018-01-01 - 2018-12-31
Per Axel Löfvander	2018-01-01 - 2018-11-26

Styrelse suppleanter

Bertil Mårtensson	2018-01-01 - 2018-12-31
-------------------	-------------------------

Valberedning

Ingrid Meigård	2018-01-01 - 2018-12-31
Claes-Arne Olsson	2018-01-01 - 2018-12-31

Revisor

Thomas Svefelt, Mazars

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2018 haft 17 protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mazars SET revisionsbyrå KB, den tekniska förvaltningen av HSB och sedan Rantzow förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sista delen av året har investeringar gjorts i taggläsare på in- & utsida av portarna. Byte har skett av 4 st entrédörrar, 4 st dörrar till garage/källare samt en dörr till bibliotek. Detta till en kostnad av 193 750 kr inkl.moms. Kostnaderna för detta har aktiverats och avskrivning sker enligt plan med 5% per år.

Extra amortering har skett under året med 1 500 tkr på befintliga lån.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 80 (föreg år 78) medlemmar. Under året har 5 lägenhet överlåtit, 1 medlem har utträtt och 3 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 454	3 457	3 466	3 479
Resultat efter finansiella poster	451	436	344	231
Soliditet (%)	75	74	74	74

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 040 000	410 875	377 777	435 626	123 264 278
Disposition av föregående års resultat:		129 750	305 876	-435 626	0
Årets resultat				450 675	450 675
Belopp vid årets utgång	122 040 000	540 625	683 653	450 675	123 714 953

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	683 653
årets vinst	450 675
	1 134 328
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	129 750
	1 004 578
	1 134 328

Bostadsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 453 629	3 457 324
Övriga rörelseintäkter		156 662	146 079
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 610 291	3 603 403
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 109 466	-1 027 551
Övriga externa kostnader		-238 030	-236 956
Personalkostnader	4	-62 212	-50 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 128 050	-1 127 732
Summa rörelsekostnader		-2 537 758	-2 442 606
Rörelseresultat		1 072 533	1 160 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 940	-725 904
Summa finansiella poster		-621 858	-725 171
Resultat efter finansiella poster		450 675	435 626
Resultat före skatt		450 675	435 626
Årets resultat		450 675	435 626

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	160 622 661	161 749 493
Fastighetsförbättringar	6	206 857	14 325
Summa materiella anläggningstillgångar		160 829 518	161 763 818
Summa anläggningstillgångar		160 829 518	161 763 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		780 890	789 877
Övriga fordringar		0	25 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 314	73 024
Summa kortfristiga fordringar		806 204	888 116
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 408 868	2 813 419
Summa kassa och bank		2 408 868	2 813 419
Summa omsättningstillgångar		3 215 072	3 701 535
SUMMA TILLGÅNGAR		164 044 590	165 465 353

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll		540 625	410 875
Summa bundet eget kapital		122 580 625	122 450 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		683 653	377 777
Årets resultat		450 675	435 626
Summa fritt eget kapital		1 134 328	813 403
Summa eget kapital		123 714 953	123 264 278
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 507 625	40 453 625
Övriga skulder		2 000	3 000
Summa långfristiga skulder		38 509 625	40 456 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		446 000	446 000
Leverantörsskulder		258 628	126 428
Skatteskulder		48 440	48 440
Övriga skulder		12 446	11 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 054 498	1 112 153
Summa kortfristiga skulder		1 820 012	1 744 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 044 590	165 465 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm BOA. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av stämman.

Intäkter

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen betalar inte skatt för inkomster från fastigheten eller för ränta till den del den tillhör fastigheten. Bostadsrättsföreningen betalar fastighetsskatt för lokalerna.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 061 769	3 060 269
Lokaler momspliktig	64 050	70 175
Garage	327 810	326 880
	3 453 629	3 457 324

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	305 449	252 760
Reparation och underhåll	17 841	24 874
El	110 310	99 915
Värme	258 065	244 671
Vatten och avlopp	159 843	145 621
Sophämtning	52 453	61 396
Triple-play	147 580	143 329
Fastighetsförsäkring	19 731	18 610
Fastighetsskatt	24 220	24 220
Övriga fastighetskostnader	13 974	12 155
	1 109 466	1 027 551

Not 4 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

BRF Nyhamnsporten har inga anställda . Personalkostnader avser ersättning som utgår till styrelsen.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Ingående avskrivningar	-4 553 372	-3 426 540
Årets avskrivningar	-1 126 832	-1 126 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 680 204	-4 553 372
Mark	30 540 000	30 540 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 540 000	30 540 000
Utgående redovisat värde	160 622 661	161 749 493

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	18 000
Inköp	193 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 750	18 000
Ingående avskrivningar	-3 675	-2 775
Årets avskrivningar	-1 218	-900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 893	-3 675
Utgående redovisat värde	206 857	14 325

Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank ränta 1,26%, villkorsändring 2020-09-25	10 092 500
Swedbank ränta 1,09%, villkorsändring 2021-08-25	10 092 500
Swedbank ränta 1,34%, villkorsändring 2020-01-24	10 148 250
Swedbank ränta 0,95%, villkorsändring 3 månader	8 620 375

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	36 723 625	38 669 625
	36 723 625	38 669 625

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	44 600 000	44 600 000
	44 600 000	44 600 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

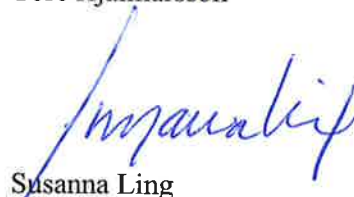
Efter räkenskapsårets slut har investeringar gjorts i LED belysning för en kostnad om 251 250 kr. Spolning av ledningarna har gjorts för en kostnad om 55 863 kr, Samtidigt har uppkoppling av styrsystemet gjorts för ventilation och värme för att optimera kostnader och förbrukning.

Landskrona 2019-04-09

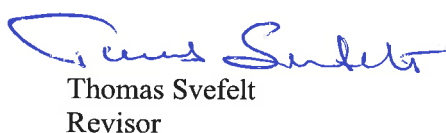

Eva Kastman Karling
Ordförande


Tore Hjalmarsson


Ingrid Sjögren


Susanna Ling

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12


Thomas Svefelt
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyhamnsporten i Landskrona
Org. nr 769618-6662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Nyhamnsporten i Landskrona enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona 2019-04-12

Thomas Svefelt
Revisor