

BRF Nyhamnsporten i Landskrona  
Box 205  
201 22 Malmö

# Årsredovisning

för

## **BRF Nyhamnsporten i Landskrona**

769618-6662

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Nyhamnsporten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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	2017-01-01 - 2017-12-31
Eva Karling	2017-01-01 - 2017-12-31
Ingrid Sjögren	2017-01-01 - 2017-12-31
Susanna Ling	2017-01-01 - 2017-12-31
Per Axel Löfvander	2017-01-01 - 2017-12-31

#### **Styrelse suppleanter**

Conny Ahlgren	2017-01-01 - 2017-12-31
Bertil Mårtensson	2017-01-01 - 2017-12-31

#### **Valberedning**

Sven Svensson	2017-01-01 - 2017-12-31
Rose-Marie Ahrén	2017-01-01 - 2017-12-31

#### **Revisor**

Anders Karlsson, Mazars

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna

Firman tecknas av Linda Nielsen i förening med en av ledamöterna eller en styrelsesuppleant

Styrelsen har under 2017 haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

*AK*

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mazars SET revisionsbyrå KB, den tekniska förvaltningen av HSB.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 78 (föreg år 79) medlemmar. Under året har 2 lägenhet överlåtit, 3 medlemmar har utträtt och 2 medlemmar har beviljats medlemskap.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 457	3 466	3 479	3 468
Resultat efter finansiella poster	436	344	231	39
Soliditet (%)	74	74	74	73

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	122 040 000	281 125	163 080	344 447	<b>122 828 652</b>
Disposition av föregående års resultat:		129 750	214 697	-344 447	<b>0</b>
Årets resultat				435 626	<b>435 626</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 040 000</b>	<b>410 875</b>	<b>377 777</b>	<b>435 626</b>	<b>123 264 278</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	377 777
årets vinst	435 626
	<b>813 403</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 750
i ny räkning överföres	683 653
	<b>813 403</b>

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

*Al*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 457 324	3 466 428
Övriga rörelseintäkter		146 079	135 388
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 603 403</b>	<b>3 601 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 027 551	-1 011 707
Övriga externa kostnader		-236 956	-238 975
Personalkostnader	4	-50 367	-62 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 127 732	-1 127 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 442 606</b>	<b>-2 441 146</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 160 797</b>	<b>1 160 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		733	1 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 904	-817 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 171</b>	<b>-816 223</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>435 626</b>	<b>344 447</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>435 626</b>	<b>344 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>435 626</b>	<b>344 447</b>

*ku*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	161 749 493	162 876 325
Fastighetsförbättringar	6	14 325	15 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 763 818</b>	<b>162 891 550</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 763 818</b>	<b>162 891 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		789 877	788 275
Övriga fordringar		25 215	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 024	60 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>888 116</b>	<b>848 365</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 813 419	2 176 540
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 813 419</b>	<b>2 176 540</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 701 535</b>	<b>3 024 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 465 353</b>	<b>165 916 455</b>

44

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll		410 875	281 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 450 875</b>	<b>122 321 125</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		377 777	163 080
Årets resultat		435 626	344 447
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>813 403</b>	<b>507 527</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 264 278</b>	<b>122 828 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 453 625	41 399 625
Övriga skulder		3 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 456 625</b>	<b>41 399 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		446 000	446 000
Leverantörsskulder		126 428	58 881
Skatteskulder		48 440	46 570
Övriga skulder		11 429	11 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 112 153	1 125 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 744 450</b>	<b>1 688 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 465 353</b>	<b>165 916 455</b>

Au

## 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 (Avser en ombyggnad 2014)	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 060 269	3 058 764
Lokaler momspliktig	70 175	70 200
Garage	326 880	337 464
<i>M</i>	<b>3 457 324</b>	<b>3 466 428</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	252 760	185 830
Reparation och underhåll	24 874	84 364
El	99 915	96 577
Värme	244 671	250 589
Vatten och avlopp	145 621	134 346
Sophämtning	61 396	64 771
Triple-play	143 329	126 440
Fastighetsförsäkring	18 610	18 320
Fastighetsskatt	24 220	24 220
Övriga fastighetskostnader	12 155	26 250
	<b>1 027 551</b>	<b>1 011 707</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 762 865</b>	<b>135 762 865</b>
Ingående avskrivningar	-3 426 540	-2 299 708
Årets avskrivningar	-1 126 832	-1 126 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 553 372</b>	<b>-3 426 540</b>
Mark	30 540 000	30 540 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 540 000</b>	<b>30 540 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 749 493</b>	<b>162 876 325</b>

### Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	18 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 775	-1 875
Årets avskrivningar	-900	-900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 675</b>	<b>-2 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 325</b>	<b>15 225</b>

AL



**Not 7 Långfristiga skulder**

Swedbank ränta 1,26%, villkorsändring 2020-09-25	10 204 000
Swedbank ränta 3,33%, villkorsändring 2018-09-27	10 704 000
Swedbank ränta 1,34%, villkorsändring 2020-01-24	10 259 750
Swedbank ränta 1,04%, villkorsändring 2018-02-23	9 731 875

**2017-12-31**                      **2016-12-31**

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	38 669 625	39 615 625
	<b>38 669 625</b>	<b>39 615 625</b>

**Not Ställda säkerheter**

**2017-12-31**                      **2016-12-31**


Fastighetsinteckning	44 600 000	44 600 000
	<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>

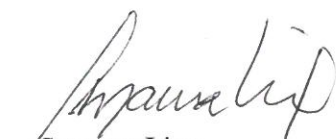
Landskrona 2018-04-03

  
Tore Hjalmarsson

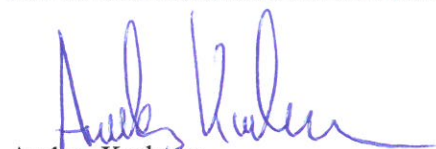
  
Eva Karling

  
Ingrid Sjögren

  
Per Axel Löfvander

  
Susanna Ling

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad 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 2017.

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 2017 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 fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## 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 2017 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.

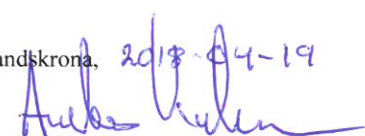
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 2018-04-19

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor