

BRF Nyhamnsporten i Landskrona
Badhusgatan 7
261 30 Landskrona

Årsredovisning

för

BRF Nyhamnsporten i Landskrona

769618-6662

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Nyhamnssporten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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	2019-01-01 - 2019-12-31
Eva Karling	2019-01-01 - 2019-12-31
Ingrid Sjögren	2019-01-01 - 2019-12-31
Susanna Ling	2019-01-01 - 2019-04-29
Carina Starnberg	2019-04-29 - 2019-09-23
Jens Karlsson	2019-04-29 - 2019-12-31
Stefan Svensson	2019-09-23 - 2019-12-31

Styrelse suppleanter

Bertil Mårtensson	2019-01-01 - 2019-04-29
Petra Jakobsson Stare	2019-04-29 - 2019-12-31

Valberedning

Ingrid Meigård	2019-01-01 - 2019-12-31
Claes-Arne Olsson	2019-01-01 - 2019-12-31

Revisor

Thomas Svefelt, Mazars

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2019 haft 15 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.



Bostadsråtsföreningens förvaltning

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

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har investeringar gjorts i LED belysning om 251 000 kr, nytt förråd med belysning i källare om 24 363 kr samt i Solceller om 420 000 kr. Kostnad för detta totalt 695 363 kr har aktiverats som förbättringskostnader och skrivs av enligt plan med 5%. Samtidigt har direktavdrag gjorts under året för ventilationservice med byte av kolfilter om 70 375 kr samt underhållsspolning av samtliga 52 lgh om en kostnad av 55 863 kr.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 74 (föreg år 80) medlemmar. Under året har 4 lägenhet överlåtit, 10 medlem har utträtt och 4 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 453	3 454	3 457	3 466
Resultat efter finansiella poster	405	451	436	344
Soliditet (%)	76	75	74	74

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 040 000	540 625	683 654	450 675	123 714 954
Disposition av föregående års resultat:		129 750	320 925	-450 675	0
Årets resultat				404 977	404 977
Belopp vid årets utgång	122 040 000	670 375	1 004 579	404 977	124 119 931

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 004 579
årets vinst	404 977
	1 409 556
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	129 750
	1 279 806
	1 409 556

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

TS

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 453 193	3 453 629
Övriga rörelseintäkter		153 100	156 662
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 606 293	3 610 291
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 286 273	-1 109 466
Övriga externa kostnader		-262 117	-238 030
Personalkostnader	4	-49 541	-62 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 155 329	-1 128 050
Summa rörelsekostnader		-2 753 260	-2 537 758
Rörelseresultat		853 033	1 072 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 056	-621 940
Summa finansiella poster		-448 056	-621 858
Resultat efter finansiella poster		404 977	450 675
Resultat före skatt		404 977	450 675
Årets resultat		404 977	450 675



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 495 829	160 622 661
Fastighetsförbättringar	6	873 723	206 857
Summa materiella anläggningstillgångar		160 369 552	160 829 518
Summa anläggningstillgångar		160 369 552	160 829 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		776 336	780 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 668	25 314
Summa kortfristiga fordringar		817 004	806 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 145 663	2 408 868
Summa kassa och bank		2 145 663	2 408 868
Summa omsättningstillgångar		2 962 667	3 215 072
SUMMA TILLGÅNGAR		163 332 219	164 044 590

13

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

122 040 000

122 040 000

Fond för yttre underhåll

670 375

540 625

Summa bundet eget kapital

122 710 375

122 580 625

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 004 579

683 653

Årets resultat

404 977

450 675

Summa fritt eget kapital

1 409 556

1 134 328

Summa eget kapital

124 119 931

123 714 953

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

37 561 625

38 507 625

Övriga skulder

2 000

2 000

Summa långfristiga skulder

37 563 625

38 509 625

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

446 000

446 000

Leverantörsskulder

61 586

258 628

Skatteskulder

45 890

48 440

Övriga skulder

12 311

12 446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 082 876

1 054 498

Summa kortfristiga skulder

1 648 663

1 820 012

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 332 219

164 044 590

↘

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 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 061 490	3 061 769
Lokaler momspliktig	64 481	64 050
Garage	327 222	327 810
	3 453 193	3 453 629



Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	338 915	305 449
Reparation och underhåll	121 567	17 841
El	104 523	110 310
Värme	268 955	258 065
Vatten och avlopp	159 090	159 843
Sophämtning	53 543	52 453
Triple-play	154 013	147 580
Fastighetsförsäkring	21 428	19 731
Fastighetsskatt	21 670	24 220
Övriga fastighetskostnader	42 569	13 974
	1 286 273	1 109 466

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Ingående avskrivningar	-5 680 204	-4 553 372
Årets avskrivningar	-1 126 832	-1 126 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 807 036	-5 680 204
Mark	30 540 000	30 540 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 540 000	30 540 000
Utgående redovisat värde	159 495 829	160 622 661

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 750	18 000
Inköp	695 363	193 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	907 113	211 750
Ingående avskrivningar	-4 893	-3 675
Årets avskrivningar	-28 497	-1 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 390	-4 893
Utgående redovisat värde	873 723	206 857



Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank ränta 1,26%, villkorsändring 2020-09-25	9 981 000
Swedbank ränta 1,09%, villkorsändring 2021-08-25	9 981 000
Swedbank ränta 1,34%, villkorsändring 2022-11-25	10 036 750
Swedbank ränta 1,016%, villkorsändring 3 månader	8 008 875

2019-12-31 **2018-12-31**

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	35 777 625	36 723 625
	35 777 625	36 723 625

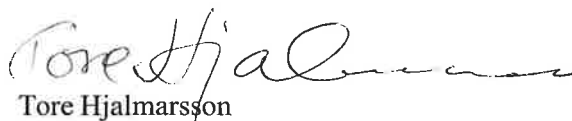
Not Ställda säkerheter

2019-12-31 **2018-12-31**

Fastighetsinteckning	44 600 000	44 600 000
	44 600 000	44 600 000

Landskrona 2020-05-07


Eva Kastman Karling
Ordförande


Tore Hjalmarsson


Ingrid Sjögren


Stefan Svensson



Jens Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2020



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 2019.

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 2019 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. 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.
- 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Nyhamnsporten i Landskrona enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020-05-08



Thomas Svefelt
Revisor