

Årsredovisning
för
Brf Nyhamnsporten
769618-6662

Räkenskapsåret

2024



STYRELSEN FÖR Brf Nyhamnsporten

Org. nr: 769618-6662

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 237 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att den måttliga nivån på sparandet är rimlig med tanke på fastigheternas ålder och skick.

	Investeringsbehov 63 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---------------------------------------	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som styrelsen uppdaterar löpande. Med tanke på fastighetens ålder finns inget större underhåll de närmaste åren.

	Skuldsättning 7087 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Trots att föreningen är relativt ung har man tidigare år gjort extra amorteringar vilket medfört att skuldsättningen hamnar på en normal nivå.

	Räntekänslighet 9,5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger i det nedre spannet av vad som anses hög nivå. Flera lån har lagts om under de senaste årens höga räntenivåer.

	Energikostnad 133 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Under 2023 genomfördes en ny injustering av hela värme-, varmvatten- och ventilationssystemet i syfte att nå ett bättre inomhusklimat och en effektivare energianvändning. Vår solcellsanläggning bidrar också till att sänka föreningens elkostnad.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 823 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningens avgifter har legat oförändrade de första 10 åren men med anledning av de senaste årens höga räntenivåer och att det allmänna kostnadsläget ökat har styrelsen valt att anpassa avgifterna med en årlig och måttlig höjning med förhoppning om att inom några år nå ett positivt resultat.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för Brf Nyhamnsporten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2008-04-16 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Landskrona och äger fastigheterna Jungmannen 1 och Båtsmannen 1, inklusive marken, och i fastigheterna upplåter man bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheterna är geografiskt belägna i Landskrona med adresserna Badhusgatan 5 - 11 och de var inflyttningsklara 2013.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 325 kvm och 2 verksamhetslokaler med hyresrätt om 108 kvm. Byggnadernas totalyta är 4774 kvm. Föreningen har 32 garageplatser och 2 MC-platser i fastigheten samt 10 förhyrda garageplatser i HSB:s Bunkergarage vid Citadellbadet. Det finns även 10 gästparkeringsplatser på Badhusgatan som föreningen nyttjar tillsammans med Brf Rorsmannen 2.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök	17 st	(56 - 79 kvm)
3 rum & kök	30 st	(83 - 106 kvm)
4 rum & kök	5 st	(107 - 133 kvm)

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-16 hos Bolagsverket.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar fr.o.m. 2024-10-15. Innan det var fastigheten försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen köper administrativ och teknisk förvaltning av HSB Landskrona.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2024. Då även nya stadgar antogs.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ronnie Meisner	2023 (2 år)
Sekreterare	Gudrun Schwabe	2024 (2 år)
Ledamot	Jörgen Larsen	2023 (2 år)
Ledamot	Roy Sandkvist	2024 (2 år)
Ledamot	Thomas Assarsson	2024 (1 år)
Suppleant	Carina Edvinsson	2023 (2 år)
Suppleant	Jens- Ola Karlsson	2024 (2 år)
Suppleant	Ingmarie Petersson	2024 (2 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ronnie Meisner, ledamöter Jörgen Larsen och suppleant Carina Edvinsson.

Styrelsen har hållit 14 st sammanträden.

Firmatecknare är samtliga ledamöter två i förening.

Revisorer har varit revisor Carl Fagergren från BoRevision.

Valberedningen har varit Rose-Marie Ahrén, sammankallande och Carina Starnberg.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning: Styrelsen beslutade under 2023 att säkerställa och trygga föreningens förvaltning genom att ta in extern hjälp med ekonomisk och teknisk förvaltning. Upphandling skedde under hösten 2023 och nya avtal tecknades med HSB Landskrona, start 2024-01-01.

Underhåll: Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020-11-10. Styrelsen har tillsammans med HSB uppdaterat föreningens underhållsplan 2024-10-25.

Planerat underhåll för 2025:

Underhållsspolning av spillvattenledningar från alla lägenheter samt spolning och filmning av dag- och spillvattenledningar i källargolv och ut till kommunal anslutningspunkt, konvertering av utebelysning från halogen till LED, förnyad energideklaration.

Utfört underhåll under 2024:

Målningsbättring i trapphus, källare och soprum, uppdatering av nödtelefoner i hissarna till 4G, takbesiktning.

Ekonomi: Styrelsen skall på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Information om föreningens ekonomiska status skall vara lättillgänglig för såväl medlemmar som eventuella blivande medlemmar. Styrelsens ekonomiska planering skall vara långsiktigt sund med

reserveringar till yttre underhåll i den takt som fastigheterna förslits.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2025 låtit HSB ta fram en femårsprognos vilket hjälpt styrelsen till en långsiktig strategi för avgiftsutveckling för att ha fokus på ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10% och från 2025-01-01 med 5 %.

I juni 2024 lades ett av föreningens lån om till fast räntebindning på fyra år (3,58 %)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Under året har det skett 1 st överlåtelse genom arv och medlemsantalet var vid räkenskapsårets utgång 76 st.

Under året har styrelsen informerat medlemmar via nyhetsbrev samt via föreningens hemsida. Det har också hållits ett särskilt informationsmöte inför avgiftshöjningen 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 017	3 749	3 603	3 639	3 622
Resultat efter avskrivningar	426	632	-516	706	975
Resultat efter finansiella poster	-400	-244	-942	325	549
Årets resultat	-400	-244	-942	325	549
Eget kapital	123 407	123 807	124 051	124 994	124 669
Balansomslutning	157 962	158 412	159 355	161 077	162 373
Soliditet (%)	78,1	78,2	77,8	77,6	77,0
*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	766	707	707	707
Årsavgift/ kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 087	7 175	7 827	7 928	8 569
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 823	7 919	8 023	8 126	8 569
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	271	380	432	398
Räntekänslighet (%)	9,9	10,3	10,9	44,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	116	120	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	88,1	88,4	82,7	0,0
Investeringsbehov	63	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0	0

El ingår inte i Årsavgifterna.

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

Upplysning om negativt resultat:

Föreningens negativa resultat för 2024 var väntat och budgeterat och har sin grund i att avskrivningarna, som utgör en stor del av kostnaderna, påverkar resultatet negativt. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet som fortsatt är väldigt god. Det negativa resultat påverkar inte framtida ekonomiska åtaganden. Avgifterna kommer att höjas löpande vid behov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 040 000	0	2 011 370	-244 298	123 807 072
Disposition av föregående års resultat:			-244 298	244 298	0
Årets resultat				-400 424	-400 424
Belopp vid årets utgång	122 040 000	0	1 767 072	-400 424	123 406 648

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 767 073
årets förlust	-400 424
	1 366 649

disponeras så att

	0
Uttag ur fond för yttre underhåll. motsvarar årets kostnad	-327 141
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållplan	478 000
i ny räkning överföres	1 215 790
	1 366 649

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 017 128	3 748 960
Övriga rörelseintäkter	3	51 697	7 339
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 068 825	3 756 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 883 668	-1 525 379
Övriga externa kostnader	5	-484 345	-291 078
Personalkostnader	6	-69 632	-98 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 002	-1 209 360
Summa rörelsekostnader		-3 642 647	-3 124 595
Rörelseresultat		426 178	631 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	45 650	26 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-872 252	-902 235
Summa finansiella poster		-826 602	-876 002
Resultat efter finansiella poster		-400 424	-244 298
Resultat före skatt		-400 424	-244 298
Årets resultat		-400 424	-244 298

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	154 935 376	156 140 379
Summa materiella anläggningstillgångar		154 935 376	156 140 379
Summa anläggningstillgångar		154 935 376	156 140 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		842 869	0
Övriga fordringar		1 951	43 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 798	93 234
Summa kortfristiga fordringar		963 618	136 498
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 062 597	2 134 770
Summa kortfristiga placeringar		2 062 597	2 134 770
Summa omsättningstillgångar		3 026 215	2 271 268
SUMMA TILLGÅNGAR		157 961 591	158 411 647

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Summa bundet eget kapital		122 040 000	122 040 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 767 073	2 011 371
Årets resultat		-400 424	-244 298
Summa fritt eget kapital		1 366 649	1 767 073
Summa eget kapital		123 406 649	123 807 073
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 547 590	24 382 000
Övriga skulder		0	2 000
Summa långfristiga skulder		26 547 590	24 384 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 285 785	9 869 500
Leverantörsskulder		177 532	122 840
Skulder till koncernföretag		0	116
Skatteskulder		176	1 984
Övriga skulder		38 412	17 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	505 447	208 777
Summa kortfristiga skulder		8 007 352	10 220 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 961 591	158 411 647

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-400 424

-244 298

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 205 002

1 209 360

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

804 578

965 062

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

43 095

-42 877

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 346

-7 029

Förändring av leverantörsskulder

54 692

35 264

Förändring av kortfristiga skulder

52 438

-24 494

Kassaflöde från den löpande verksamheten

927 457

925 926

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-420 125

-446 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-420 125

-446 000

Årets kassaflöde

507 332

479 926

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 134 769

1 918 207

Likvida medel på HSB vid övergång till HSB

Likvida medel på HSB vid övergång till HSB

263 364

-263 364

Likvida medel vid årets slut

2 905 465

2 134 769

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 419 703	3 181 248
Hysesintäkter lokaler, moms	109 278	95 414
Hysesintäkter garage, ej moms	283 392	324 000
Hysesintäkter p-platser, ej moms	47 631	0
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	1 800	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	139 620	129 792
Vatten moms	10 150	7 764
Påminnelseavgift	60	0
Andrahandsuthyrning	2 230	0
Pantförskrivningsavgift	1 146	0
El garage och p-platser, moms	2 195	10 743
	4 017 205	3 748 961

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning och abonnemang för tv, bredband.
El ingår inte.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 716	2 012
El garage och p-platser. moms	0	5 328
Övriga ersättningar och intäkter, moms	50 000	0
Öresavrundning	-19	0
	51 697	7 340

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städ	107 371	117 903
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	173	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	12 435
Snörenhållning	52 213	0
Fastighetsskötsel grundavtal	117 000	0
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	644	0
Serviceavtal	147 447	86 552
Löpande UH bostäder	202 984	117 590
Planerat uh bostäder	327 141	343 332
Elavgifter för drivkraft och belysning	112 012	102 391
Uppvärmning, fjärrvärme	296 306	280 484
Vatten och avlopp / VA	224 606	172 898
Sophämtning, avfall, renhållning	81 888	76 833
Fastighetsförsäkringar	41 244	32 459
Bevakningskostnader	8 967	13 417
Bredband	142 730	149 772
Fastighetsskatt	20 944	17 406
Övrigt	0	1 908
	1 883 670	1 525 380

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra garageplats	105 360	105 360
Förbrukningsinventarier	999	1 400
Förbrukningsmaterial	10 063	7 506
Kontorsmateriel och trycksaker	8 468	3 971
Telefon	259	3 104
IT-kostnader	10 080	1 199
Revisionsarvoden	52 275	30 198
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	74 251	68 908
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	7 393	3 814
Förvaltaravtal	98 875	0
Övriga förvaltningskostnader	26 938	2 225
Pantförskrivningsavgift	1 145	0
Konsultarvoden	35 584	7 625
Bankkostnader	4 037	4 309
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 473	33 813
Föreningsverksamhet	1 862	3 550
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	4 600
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	6 160	6 160
Övriga kostnader, avdragsgilla	25 077	3 336
Postbefordran	70	0
	484 345	291 078

Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvoden	51 432	70 100
Löner	0	7 000
Sociala avgifter	12 450	21 678
Utbildning	5 750	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 632	98 778

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	0	11 823
Ränteintäkter avräkning HSB	1 060	3
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	44 277	13 998
Skattefria ränteintäkter	313	409
	45 650	26 233

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	872 240	901 527
Kostnadsränta för skatter och avgifter	12	708
	872 252	902 235

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 210 457	137 210 457
Mark	30 540 000	30 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 750 457	167 750 457
Ingående avskrivningar	-11 610 079	-10 400 719
Årets avskrivningar	-1 205 002	-1 209 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 815 081	-11 610 079
Utgående redovisat värde	154 935 376	156 140 378
Taxeringsvärden byggnader	76 108 000	76 108 000
Taxeringsvärden mark	15 176 000	15 176 000
	91 284 000	91 284 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	44 600 000	44 600 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	44 600 000	44 600 000

Not 11 Övriga skuder till kreditinstitut

7 285 785 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 446 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 31 603 285 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 285 785	9 869 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	26 547 500	24 382 000
	33 833 285	34 251 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	50 937	116 467
Upplupna arvoden och sociala avgifter	66 761	48 112
Upplupna räntekostnader	11 824	44 200
Förutbetalda hyror och avgifter	355 925	0
Beräknat arvode för revision	20 000	0
	505 447	208 779

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronnie Meisner
Ordförande

Thomas Assarsson

Jörgen Larsen

Roy Sandkvist

Gudrun Schwabe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fagergren
Revisor
BoRevision Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557539761571

Dokument

D.ÅR 769618-6662 Brf Nyhamnsporten i Landskrona för
20240101-20241231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-02-21 09:33:57 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2025-02-24 11:22:43 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Ronnie Meisner (RM)
Brf Nyhamnsporten
ronnie.meisner67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNIE MEISNER"
Signerade 2025-02-21 16:43:30 CET (+0100)

Gudrun Schwabe (GS)
Brf Nyhamnsporten
gudrun.schwabe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUDRUN MARIA SCHWABE"
Signerade 2025-02-23 11:00:48 CET (+0100)

Roy Sandkvist (RS)
Brf Nyhamnsporten
roy.sandkvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROY
SANDKVIST"
Signerade 2025-02-21 09:38:55 CET (+0100)

Jörgen Larsen (JL)
Brf Nyhamnsporten
jorgen_l@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN LARSEN"
Signerade 2025-02-21 09:45:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539761571

Thomas Assarsson (TA)
Brf Nyhamnsporten
thottes56@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Thomas Assarsson"*
Signerade 2025-02-23 17:00:07 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
BoRevision i Sverige AB
carl.fagergren@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"*
Signerade 2025-02-24 11:22:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisning

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539762030

Dokument

Revisionsberättelse Brf Nyhamnssporten i Landskrona
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-02-21 09:36:19 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)*
Färdigställt 2025-02-24 11:22:22 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Carl Fagergren (CF)
BoRevision i Sverige AB
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2025-02-24 11:22:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[illegible]

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor