

BRF Nyhamnsporten i Landskrona
Box 205
201 22 Malmö

Årsredovisning

för

BRF Nyhamnsporten i Landskrona

769618-6662

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Nyhamnsporten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Mikael Fahlcrantz	2016-01-01 - 2016-12-31
Tore Hjalmarsson	2016-01-01 - 2016-12-31
Eva Karling	2016-01-01 - 2016-12-31
Ingrid Sjögren	2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelse suppleanter

Conny Ahlgren	2016-01-01 - 2016-12-31
Sven Svensson	2016-01-01 - 2016-12-31
Susanna Ling	2016-01-01 - 2016-12-31

Valberedning

Birgitta Hjalmarsson	2016-01-01 - 2016-12-31
Rose-Marie Ahrén	2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016 haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

AM

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SYDEK/Mazars (tidigare av PEAB Bostad AB), den tekniska förvaltningen av HSB.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 79 medlemmar. Under året har 1 lägenhet överlåtit, ingen medlem har utträtt och 2 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 466	3 479	3 468	570
Resultat efter finansiella poster	344	231	39	174
Soliditet (%)	74	74	73	40

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 040 000	151 375	61 775	231 055	122 484 205
Disposition av föregående års resultat:		129 750	101 305	-231 055	0
Årets resultat				344 447	344 447
Belopp vid årets utgång	122 040 000	281 125	163 080	344 447	122 828 652

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 080
årets vinst	344 447
	507 527

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 750
i ny räkning överföres	377 777
	507 527

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

h

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 466 428	3 478 824
Övriga rörelseintäkter		135 388	140 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 601 816	3 619 330
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 011 707	-930 067
Övriga externa kostnader		-238 975	-218 255
Personalkostnader	4	-62 732	-90 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 127 732	-1 122 062
Summa rörelsekostnader		-2 441 146	-2 360 730
Rörelseresultat		1 160 670	1 258 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 403	-1 027 545
Summa finansiella poster		-816 223	-1 027 545
Resultat efter finansiella poster		344 447	231 055
Resultat före skatt		344 447	231 055
<i>Å</i> Årets resultat		344 447	231 055

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	162 876 325	164 003 157
Fastighetsförbättringar	6	15 225	16 125
Summa materiella anläggningstillgångar		162 891 550	164 019 282

Summa anläggningstillgångar 162 891 550 164 019 282

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		788 275	751 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 090	23 359
Summa kortfristiga fordringar		848 365	775 105

Kassa och bank

Kassa och bank		2 176 540	1 648 615
Summa kassa och bank		2 176 540	1 648 615
Summa omsättningstillgångar		3 024 905	2 423 720

SUMMA TILLGÅNGAR 165 916 455 166 443 002

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll		281 125	151 375
Summa bundet eget kapital		122 321 125	122 191 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		163 080	61 776
Årets resultat		344 447	231 055
Summa fritt eget kapital		507 527	292 831
Summa eget kapital		122 828 652	122 484 206
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 399 625	42 289 875
Summa långfristiga skulder		41 399 625	42 289 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		446 000	446 000
Leverantörsskulder		58 881	35 932
Skatteskulder		46 570	44 700
Övriga skulder		11 062	28 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 125 665	1 113 881
Summa kortfristiga skulder		1 688 178	1 668 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 916 455	166 443 002

Ak

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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 058 764	3 054 744
Lokaler momspliktig	70 200	70 200
Garage	337 464	353 880
	3 466 428	3 478 824

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	185 830	178 994
Reparation och underhåll	84 364	7 471
El	96 577	73 652
Värme	250 589	245 722
Vatten och avlopp	134 346	120 414
Sophämtning	64 771	80 254
Vinterunderhåll	0	6 475
Triple-play	126 440	133 778
Fastighetsförsäkring	18 320	13 590
Hemsida	0	2 403
Fastighetsskatt	24 220	44 700
Övriga fastighetskostnader	26 250	22 614
	1 011 707	930 067

Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Ingående avskrivningar	-2 299 708	-1 178 621
Årets avskrivningar	-1 126 832	-1 121 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 426 540	-2 299 708
Mark	30 540 000	30 540 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 540 000	30 540 000
Utgående redovisat värde	162 876 325	164 003 157

Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000	18 000
Ingående avskrivningar	-1 875	-900
Årets avskrivningar	-900	-975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 775	-1 875
Utgående redovisat värde	15 225	16 125

AK

Not 7 Långfristiga skulder

Swedbank ränta 1,26%, villkorsändring 2020-09-25	10 315 500	
Swedbank ränta 3,33%, villkorsändring 2018-09-27	10 815 500	
Swedbank ränta 0,80%, villkorsändring 2017-01-25	10 871 250	
Swedbank ränta 1,04%, villkorsändring 2018-02-23	9 843 375	

2016-12-31 **2015-12-31**

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	39 615 625	40 505 875
	39 615 625	40 505 875

Not Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	44 600 000	44 600 000
	44 600 000	44 600 000

Landskrona 2017-04-11

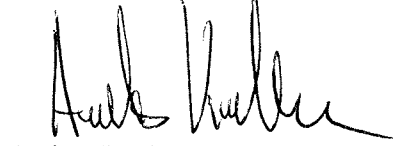

Mikael Fahlerantz


Tore Hjalmarsson


Eva Karling


Ingrid Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-11


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 2016.

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 2016 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.

M

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 de 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 2016 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.

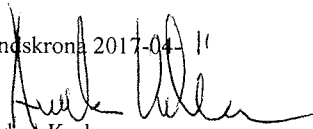
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 styrelsens 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 2017-04-11



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor