

ÅRSREDOVISNING 2014



BRF NYHAMNSPORTEN

8

Årsredovisning för
Brf Nyhamnporten i Landskrona
769618-6662

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

§

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nyhamnporten i Landskrona, 769618-6662 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01-2014-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-02-29 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-04-16, föreningens stadgar registrerades 2012-07-13. Ekonomisk plan registrerades 2012-12-13.

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 4325 kvm och LOA ca 106 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2011-09-01. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Av bostadsrättsföreningens 52 lägenheter är samtliga sålda.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2014-01-01 - 2014-12-31:

Ordinarie ledamöter

Mikael Fahlcrantz	2014-01-01 - 2014-12-31
Ingrid Sjögren	2014-01-01 - 2014-12-31
Tore Hjalmarsson	2014-05-14 - 2014-12-31
Alvar Storsjö	2014-05-14 - 2014-12-31
Christer Sandström	2014-01-01 - 2014-05-14
Robert Ahlquist	2014-01-01 - 2014-05-14
Elisabet Falk Malmström	2014-01-01 - 2014-05-14

Suppleant

Conny Ahlgren	2014-01-01 - 2014-12-31
Sven Svensson	2014-01-01 - 2014-12-31
Olle Lindström	2014-01-01 - 2014-05-14
Karl-Gösta Hjertberg	2014-01-01 - 2014-05-14

Valberedning

Birgitta Hjalmarsson	2014-05-14 - 2014-12-31
Rose-Marie Ahrén	2014-05-14 - 2014-12-31

Revisor

Thomas Anvelid	Ernst & Young	2014-01-01 - 2014-12-31
----------------	---------------	-------------------------

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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

Styrelsen har under 2014 haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young varit revisionsbolag.

8



Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB, den tekniska förvaltningen har skötts av HSB.

Styrelsen planerar inte att ändra årsavgifterna för 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 70 medlemmar. Under året har 13 lägenheter överlåtits, ingen medlem har utträtt och 20 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen planerar inte att justera avgifterna under 2015.

Flerårsöversikt

	2014
Nettoomsättning	3 467 512
Resultat efter finansiella poster	38 951
Soliditet, %	73
Årsavgifter per kvm	707
Lån per kvm	10 209
Insats och upplåtelseavgifter per kvm	28 217
Genomsnittlig skuldränta %	2,53
Fastighetens belåningsgrad %	26,50

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	152 575
Årets resultat	38 951
Att disponera	191 526
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-129 750
Att disponera i ny räkning	61 776

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 467 512	570 333
Övriga rörelseintäkter	2	161 936	21 217
Summa rörelseintäkter		3 629 448	591 550
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-982 079	-209 760
Externa rörelsekostnader	4	-185 984	-13 841
Personalkostnader	5	-47 918	-5 015
Avskrivningar		-1 134 188	-45 333
Summa rörelsekostnader		-2 350 169	-273 949
Rörelseresultat		1 279 279	317 601
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 240 328	-143 401
Summa finansiella poster		-1 240 328	-143 401
Resultat efter finansiella poster		38 951	174 200
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		38 951	174 200
Skatter			
Årets resultat		38 951	174 200

S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 124 244	166 494 667
Fastighetsförbättringar	7	17 100	-
Summa materiella anläggningstillgångar		165 141 344	166 494 667
Summa anläggningstillgångar		165 141 344	166 494 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 248	4 448 000
Övriga fordringar		39 198	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 494	66 270
Summa kortfristiga fordringar		229 940	4 514 270
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 709 078	13 267 551
Summa kassa och bank		1 709 078	13 267 551
Summa omsättningstillgångar		1 939 018	17 781 821
SUMMA TILLGÅNGAR		167 080 362	184 276 488

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 040 000	74 083 000
Avsättning till yttre fond		21 625	-
Summa bundet eget kapital		122 061 625	74 083 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		152 575	-
Årets resultat		38 951	174 200
Summa fritt eget kapital		191 526	174 200
Summa eget kapital		122 253 151	74 257 200
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 708 000	44 600 000
Summa långfristiga skulder		43 708 000	44 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		446 000	-
Skatteskulder		119 248	141 795
Övriga skulder	11	17 523	64 890 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	536 440	386 696
Summa kortfristiga skulder		1 119 211	65 419 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 080 362	184 276 488

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	44 600 000	44 600 000
Summa ställda säkerheter	44 600 000	44 600 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120
Fastighetsförbättring (Avser en ombyggnation som gjordes under 2014)	20

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet 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

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Ändats inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

7

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresavgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	3 053 872	503 193
Lokaler momspliktigt	70 200	11 700
Garage	343 440	55 440
	3 467 512	570 333

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter och avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tripel-play	129 584	21 216
Fjärrkontroller	22 000	-
Fastighetsskatt lokaler	5 346	-
Övrigt	5 006	1
	161 936	21 217

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	152 500	25 417
Städning	115	-
Extern tillsyn och besiktning	56 136	5 625
Nycklar och lås	623	31 125
	209 374	62 167

Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparationer	703	5 953
Underhåll övrigt	6 076	-
Möbler styrelserum	26 305	-
	33 084	5 953

Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	85 815	15 091
Värme	313 819	66 483
Vatten och avlopp	125 226	15 029
Sophämtning	64 139	13 533
Vinterunderhåll	1 225	-
Triple-play	129 520	28 665
Fastighetsförsäkring	18 321	2 839
Telefon och bredband	125	-
Hemsida	287	-
Övriga fastighetskostnader	1 144	-
	<u>739 621</u>	<u>141 640</u>

Not 4 Externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	11	227
Kontorsmaterial	483	-
HSB garage	86 280	-
Ekonomisk förvaltning	69 652	11 459
Revisionsarvode	15 000	1 667
Bankkostnader	8 339	488
Representation	179	-
Möten/stämma	6 040	-
Summa	<u>185 984</u>	<u>13 841</u>

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden boende styrelse	42 600	5 015
Bilersättning	195	-
Sociala kostnader	5 123	-
	<u>47 918</u>	<u>5 015</u>

8

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136 000 000	80 593 914
-Nyanskaffningar	-237 135	55 406 086
	<u>135 762 865</u>	<u>136 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 333	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 133 288	-45 333
	<u>-1 178 621</u>	<u>-45 333</u>
Redovisat värde vid årets slut	134 584 244	135 954 667
Varav byggander	134 584 244	135 954 667
Varav mark	30 540 000	30 540 000
Summa	165 124 244	166 494 667

Fastighetsbeteckning Båtsmannen 1 och Jungmannen 1

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 166 540 000 kr.

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	18 000	-
	<u>18 000</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-900	-
	<u>-900</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 100	-

8

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	38 466	38 125
HSB garage	7 190	7 190
Försäkring	12 186	12 203
Triple-play	11 249	8 753
Hemsida	2 403	-
	71 494	66 271

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	74 083 000	-	-	-	174 200
Förändring insatser	47 957 000	-			
Förändring uppl.avgifter					
Disposition en stämmobeslut			21 625	152 575	-174 200
Årets resultat					38 951
Summa	122 040 000	-	21 625	152 575	38 951

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	1,20%	2015-11-28	10 927 000	11 150 000
Swedbank	2,69%	2015-10-27	10 927 000	11 150 000
Swedbank	2,89%	2016-09-27	10 927 000	11 150 000
Swedbank	3,33%	2018-09-27	10 927 000	11 150 000
Summa			43 708 000	44 600 000
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	446 000	1 784 000	41 924 000	44 154 000
Skulder till kreditinstitut	43 708 000	41 924 000		
Summa	44 154 000	43 708 000	41 924 000	44 154 000

Amorteringen för 2015 har bokats om till kortfristig del av långfristig skuld.

Not 11 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto Peab	-	8 178 072
Byggnadskreditiv	-	56 701 025
Moms	17 523	11 700
	17 523	64 890 797


7

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	296 729	165 611
Revisionsarvode	15 000	10 000
Förutbetalda räntor	104 933	143 401
El	12 178	7 831
Värme	66 600	34 685
Vinterunderhåll	1 225	
Sophämtning	2 033	1 899
Bankkostnader	761	-123
Arvode och sociala avgifter	36 981	18 352
Övriga kostnader	-	5 041
	<u>536 440</u>	<u>386 697</u>

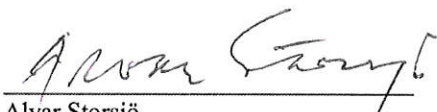
Underskrifter

Landskrona den 15/11 2015

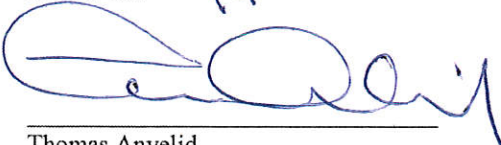

Mikael Fahlerantz


Tore Hjalmarsson


Ingrid Sjögren


Alvar Storsjö

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits
Malmö den 17/11 2015


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyhamnsporten i Landskrona, org nr 769618-6662

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17/1 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 279 279	317 601
Avskrivningar	1 134 188	45 333
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-1 240 328	-143 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 173 139	219 533
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 328 752	-4 448 000
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-5 224	-66 270
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-8 217 270	11 413 087
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	133 020	-41 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 587 583	7 076 543
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	219 135	-55 406 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten	219 135	-55 406 086
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	47 957 000	73 453 000
Upptagna lån		44 600 000
Amortering av lån	-57 147 025	-56 654 809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 190 025	61 398 191
Årets kassaflöde	-11 558 473	13 068 648
Likvida medel vid årets början	13 267 552	198 903
Likvida medel vid årets slut	1 709 079	13 267 551

