

Årsredovisning

för

BRF Nyhamnsporten i Landskrona

769618-6662

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för BRF Nyhamnsporten i Landskrona, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 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 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 Fahlerantz	2015-01-01 - 2015-12-31
Tore Hjalmarsson	2015-01-01 - 2015-12-31
Eva Karling	2015-04-23 - 2015-12-31
Ingrid Sjögren	2015-01-01 - 2015-12-31
Alvar Storsjö	2015-01-01 - 2015-04-23

Styrelse suppleanter

Conny Ahlgren	2015-01-01 - 2015-12-31
Sven Svensson	2015-01-01 - 2015-12-31

Valberedning

Birgitta Hjalmarsson	2015-01-01 - 2015-12-31
Rose-Marie Ahrén	2015-01-01 - 2015-12-31

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

Styrelsen har under 2015 haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

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

Ak

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen planerar inte att justera avgifterna under 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 79 medlemmar. Under året har 4 lägenheter överlåtits, ingen medlem har utträtt och 6 medlemmar har beviljats medlemskap.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 776
årets vinst	231 055
	292 831
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 750
i ny räkning överföres	163 081
	292 831

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

Ax

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 478 824	3 467 512
Övriga rörelseintäkter		140 506	161 936
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 619 330	3 629 448
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-930 067	-982 079
Övriga externa kostnader		-218 255	-185 984
Personalkostnader	4	-90 346	-47 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 122 062	-1 134 188
Summa rörelsekostnader		-2 360 730	-2 350 169
Rörelseresultat		1 258 600	1 279 279
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 545	-1 240 328
Summa finansiella poster		-1 027 545	-1 240 328
Resultat efter finansiella poster		231 055	38 951
Resultat före skatt		231 055	38 951
Årets resultat		231 055	38 951

AH

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	164 003 157	165 124 244
Fastighetsförbättringar	6	16 125	17 100
Summa materiella anläggningstillgångar		164 019 282	165 141 344
Summa anläggningstillgångar		164 019 282	165 141 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		751 746	119 248
Övriga fordringar		0	39 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 359	71 494
Summa kortfristiga fordringar		775 105	229 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 648 615	1 709 078
Summa kassa och bank		1 648 615	1 709 078
Summa omsättningstillgångar		2 423 720	1 939 018
SUMMA TILLGÅNGAR		166 443 002	167 080 362

AK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll		151 375	21 625
Summa bundet eget kapital		122 191 375	122 061 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 776	152 575
Årets resultat		231 055	38 951
Summa fritt eget kapital		292 831	191 526
Summa eget kapital		122 484 206	122 253 151
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 289 875	43 708 000
Summa långfristiga skulder		42 289 875	43 708 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		446 000	446 000
Leverantörsskulder		35 932	0
Skatteskulder		44 700	119 248
Övriga skulder		28 408	17 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 113 881	536 440
Summa kortfristiga skulder		1 668 921	1 119 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 443 002	167 080 362
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		44 600 000	44 600 000
Summa ställda säkerheter		44 600 000	44 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Yttre underhållsfond

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 ej heller för ränteinkomster till den del den tillhör fastigheten. Bostadsrättsföreningen betalar fastighetsskatt för lokalerna.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättring (Avser en ombyggnad 2014)	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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

	2015	2014
Årsavgifter	3 054 744	3 053 872
Lokaler momspliktig	70 200	70 200
Garage	353 880	343 440
	3 478 824	3 467 512

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	178 994	209 374
Reparation och underhåll	7 471	33 084
El	73 652	85 815
Värme	245 722	313 819
Vatten och avlopp	120 414	125 226
Sophämtning	80 254	64 139
Vinterunderhåll	6 475	1 225
Trple-play	133 778	129 520
Fastighetsförsäkring	13 590	18 321
Telefon och bredband	0	125
Hemsida	2 403	287
Fastighetsskatt	44 700	0
Övriga fastighetskostnader	22 614	1 144
	930 067	982 079

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden boende styrelsen	69 600	42 600
Sociala kostnader	12 450	5 123
Bilersättning	0	195
Utbildning	8 296	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 346	47 918

Not 5 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning Båtsmannen 1 och Jungmannen 1

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 762 865	136 000 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-237 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 762 865	135 762 865
Ingående avskrivningar	-1 178 621	-45 333
Årets avskrivningar	-1 121 087	-1 133 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 299 708	-1 178 621
Mark	30 540 000	30 540 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 540 000	30 540 000
Utgående redovisat värde	164 003 157	165 124 244

Handwritten mark

Handwritten signature

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	0
Inköp	0	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000	18 000
Ingående avskrivningar	-900	0
Årets avskrivningar	-975	-900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 875	-900
Utgående redovisat värde	16 125	17 100

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 040 000	21 625	152 575	38 951
Yttre fond		129 750	-129 750	
Disposition av föregående års resultat:			38 951	-38 951
Årets resultat				231 055
Belopp vid årets utgång	122 040 000	151 375	61 776	231 055

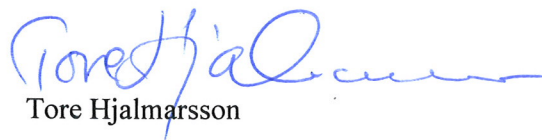
Not 8 Långfristiga skulder

Swedbank ränta 2,89%, villkorsändring 2016-09-27	10 927 000	
Swedbank ränta 0,80%, villkorsändring 2017-01-25	10 954 875	
Swedbank ränta 1,04%, villkorsändring 2018-02-23	9 927 000	
Swedbank ränta 3,33%, villkorsändring 2018-09-27	10 927 000	
	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Swedbank	1 784 000	1 784 000
	1 784 000	1 784 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Swedbank	40 505 875	41 924 000
<i>h</i>	40 505 875	41 924 000

Landskrona 2016-04-11



Mikael Fahlerantz



Tore Hjalmarsson



Eva Karling



Ingrid Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-11



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyhamnsporten i Landskrona
Org.nr. 769618-6662

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nyhamnsporten i Landskrona för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 11/4 - 2016



Anders Karlsson

Auktoriserad revisor