

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skeppsbron 2 i Nyköping  
Org nr: 769627-4880

2021-01-01 – 2021-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för brf Skeppsbron 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre driftskostnader under detta år. Resultatet är dock något bättre än budgeterat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 177% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 018 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 005 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens ekonomi är god. Vår kassa är stark med över 2 000 tkr, +160 tkr jämfört med år 2020. Ett av föreningens tre lån hos Handelsbanken omförhandlades under våren, från ett femårigt lån på 1,39 % till ett treårigt på 0,75 %, vilket betyder att den genomsnittliga räntesatsen på våra lån ligger nu på 0,9 %. Det innebär att föreningen har ca. 60 tkr lägre ränteutgifter per år jämfört med året dessförinnan. Samtidigt innebar årets amortering på 824 tkr en ökning från 2 % år 2020, till 2,3 % år 2021, att lånen har minskat med 5 216 tkr. under de senaste fem åren (39 969 tkr / 2016-12-31 och 34 753 tkr / 2021/1231).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spelhagen 1:12 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader som uppfördes 2016 och innehar 45 lägenheter. Fastighetens adress är Tullkammargränd 3, 5, 7 och 9 i Nyköping. I bostadsrättsföreningen ingår cykelrum, tillgång till parkeringsplats med elstolpe samt miljöhus för sopsortering.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	23
4 rum och kök	17
5 rum och kök	3

Total tomtarea 2 210 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 993 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 65 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 000 000 kr

### Fastighet/förvaltning

Under våren genomfördes en 5-års garantibesiktning av våra fastigheter, samt en 2-årsbesiktning av lägenheterna 2-1001 och 2-1002 i hus 2. Besiktningen genomfördes av besiktningsman Hans Pedersen, Lars Statheus från PEAB bostad samt Lars Lindeberg och Anders Pålsson från styrelsen. De anmärkningar som noterades har åtgärdats under året, med något undantag för fönsterbrädor i hus 2. I samband med besiktningen åtog sig styrelsen att ta kontakt med PEAB angående de åtgärder som måste göras med inglasningarna mot hamnen.

Miljörummet har uppdaterats med tydliga skyltar och förändrade tömningsintervaller vilket resulterat i "Nyköpings snyggaste soprum". Dessutom har en elkontakt monterat på miljöbodens utsida för att underlätta tändning av grill samt julgarnsbelysning.

Vid avslutningen av de nya gräsmattorna mot hamnen saknas stensättning, vilket kommunen åtgärdat efter påstötning. Motionen angående plantering av rosor och ommålning av miljö- och cykelbodens knutbrädor som godkändes på årsmötet, godkändes inte av samfälligheten och PEAB som äger miljöbod och marken runt våra fastigheter. Styrelsen ska i samråd med motionären planera alternativa planteringar.



## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel
Plåt och Ventilation AB	Vår- och höstservice på ventilation inkl. filterbyte
Kone AB	Hisservice
Telia	TV, bredband och telefoni
Gästabudsstaden	Nätanslutning
Vattenfall AB och Bixia AB	Elnät och elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Renhållning, sopsortering
Clean me	Kärltvätt
PEAB	Bilplatsavtal
PEAB	Skötselavtal gräsmattor
Folksam	Fastighetsförsäkring
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Care of Estates	Snöhantering (vintern 2020/2021)
El & Säkerhet	Serviceavtal porttelefon och elstolpar

Föreningen tecknade ett nytt 4-årigt avtal med Riksbyggen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. Samtidigt tecknade vi ett avtal med MIAB angående lokalvård, och ett avtal med Lennanders Fastighetsförvaltning för skötsel av utemiljön.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Skeppsbrons Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ska förvalta vägar och vägbelysning, vatten- och avloppsledningar, miljöhus, marksamfällighet och vägmark enligt anvisningar från Lantmäteriet.

De fastigheter som är delägare i dessa gemensamhetsanläggningar/samfälligheter är: Spelhagen 1:6 /Fastighets AB Spelhagen, Spelhagen 1:11 /Bostadsrättsföreningen Skeppsbron, Spelhagen 1:12 /Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 och Spelhagen 1:13 /Fastighets AB Spelhagen. Fastighets AB Spelhagen är delägare tills det sker en nybyggnation på Spelhagen 1:6 och 1:13.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 13 640 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 455 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 419 tkr (105 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Batteribytan av rökluckor, nödbatteri till hissar o dyl	12 590

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stampspolning	2024	Rekommenderas att göras med jämna mellanrum för att hålla stammarna i gott skick.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Pålsson	Ordförande	2023
Eva Hallberg	Sekreterare	2023
Gunilla Malmqvist	Ledamot	2022
Lars Lindberg	Ledamot	2022
Per Strömstedt	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Forell	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johanson	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Ahlman (Sammanställande)	2022
Kristina Lindberg	2022
Zdenka Andersson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under pandemiåret 2021 har styrelsen genomfört sammanlagt 10 styrelsemöten, ett konstituerande möte samt ett ordinarie årsmöte med föreningens medlemmar. Flertalet av årets styrelsemöten genomfördes digitalt, eller utomhus om vädret så tillät. Det ordinarie årsmötet genomfördes på vår gemensamma gräsmatta under trivsamma former. Tyvärr var vi tvungna att ställa in den traditionella vårstädningen p.g.a det rådande Coronaläget. Däremot genomfördes en höstdag i trädgården den 2/10, och naturligtvis en trivsam glöggträff den 11/12.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72. På bokslutsdagen uppgick medlemsantalet till 69. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Medlemmarnas årsavgift har varit oförändrad sedan år 2016.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 776	2 807	2 754	2 831	2 992
Resultat efter finansiella poster	-12	52	-232	-128	260
Soliditet %	77	76	75	74	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	562	562	562	585	605
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	91	106	112	120	99
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 703	8 910	9 477	10 241	10 310

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 692 000	29 532 000	1 072 335	-1 216 654	52 055
Disposition enl. årsstämmobeslut				52 055	-52 055
Reservering underhållsfond			419 000	-419 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-12 590	12 590	
Årets resultat					-12 457
<b>Vid årets slut</b>	<b>87 692 000</b>	<b>29 532 000</b>	<b>1 478 745</b>	<b>-1 571 009</b>	<b>-12 457</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 164 598
Årets resultat	-12 457
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 590
<b>Summa</b>	<b>-1 583 466</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 1 583 466**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 775 913	2 807 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 271	14 682
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 809 184</b>	<b>2 821 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 287 867	-1 185 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 184	-89 306
Personalkostnader	Not 6	-55 189	-57 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 508	-1 017 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 460 748</b>	<b>-2 349 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>348 436</b>	<b>472 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		3 041	4 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 934	-424 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 893</b>	<b>-419 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 457</b>	<b>52 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 457</b>	<b>52 055</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	149 964 771	150 982 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 964 771</b>	<b>150 982 279</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 964 771</b>	<b>150 982 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 313	60
Övriga fordringar		6 562	6 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	66 527	93 686
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 402</b>	<b>100 254</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 267 114	2 106 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 267 114</b>	<b>2 106 778</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 363 516</b>	<b>2 207 032</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>152 328 287</b>	<b>153 189 311</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	117 224 000	117 224 000	
Fond för yttre underhåll	1 478 745	1 072 335	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>118 702 745</b>	<b>118 296 335</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 571 008	-1 216 654	
Årets resultat	-12 457	52 055	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 583 466</b>	<b>-1 164 598</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>117 119 279</b>	<b>117 131 737</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 103 104	23 025 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 103 104</b>	<b>23 025 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 649 944	12 551 548
Leverantörsskulder		85 164	82 698
Övriga skulder		9 848	9 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	360 947	388 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 105 903</b>	<b>13 032 386</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>152 328 287</b>	<b>153 189 311</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 245 680	2 245 680
Hyror, p-platser	288 050	283 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 650	-32 450
Vattenavgifter	124 364	130 020
Elavgifter	163 469	180 789
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 775 913</b>	<b>2 807 139</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pant-, överlåtelse- och påminnelseavgifter	9 031	12 560
Övriga rörelseintäkter	24 240	2 122
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 271</b>	<b>14 682</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-12 590	-25 125
Reparationer	-21 129	-10 448
Arrendeavgifter	-25 000	-25 000
Samfällighetsavgifter	-42 125	0
Försäkringspremier	-30 099	-27 025
Kabel- och digital-TV	-13 722	-14 648
Serviceavtal	-85 824	-83 874
Obligatoriska besiktningar	-57 841	-8 220
Snö- och halkbekämpning	-22 041	-4 172
Förbrukningsinventarier	-6 675	-32 032
Vatten	-102 969	-114 493
Fastighetsel	-310 818	-306 868
Uppvärmning	-215 375	-205 066
Sophantering och återvinning	-45 750	-62 340
Förvaltningsarvode drift	-295 908	-265 817
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 287 867</b>	<b>-1 185 129</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning – extradebitering	-5 625	0
Hyra PEAB parkeringsplatser	-54 825	-53 753
Lokalhyra	0	-450
Arvode, yrkesrevisorer	-14 494	-7 465
Övriga förvaltningskostnader	-3 086	-4 158
Kreditupplysningar	-156	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 608	-12 963
Medlems- och föreningsavgifter	-6 320	-7 700
Köpta tjänster	-2 011	-1 645
Bankkostnader	-1 059	-947
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-100 184</b>	<b>-89 306</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-32 600	-32 570
Sammanträdesarvoden	-14 514	-14 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 985	-3 980
Sociala kostnader	-5 090	-6 581
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-55 189</b>	<b>-57 861</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 017 508	-1 017 508
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 017 508</b>	<b>-1 017 508</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	121 337 813	121 337 813
Mark	34 000 000	34 000 000
	<b>155 337 813</b>	<b>155 337 813</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>155 337 813</b>	<b>155 337 813</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 355 534	-3 338 026
	<b>-4 355 534</b>	<b>-3 338 026</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 017 508	-1 017 508
	<b>-1 017 508</b>	<b>-1 017 508</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 373 042</b>	<b>-4 355 534</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>149 964 771</b>	<b>150 982 279</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	115 964 771	116 982 279
Mark	34 000 000	34 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 405	9 290
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 712	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 540	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 870	84 396
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 527</b>	<b>93 686</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 257 966	1 100 648
Sparkonto SBAB	1 009 148	1 006 130
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 267 114</b>	<b>2 106 778</b>





**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	34 753 048	35 576 736
Nästa års löpande amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-816 904	-199 688
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 833 040	-12 351 860
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 103 104</b>	<b>23 025 188</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-04-30	11 899 824,00	66 784,00	11 833 040,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-04-30	11 325 052,00	132 904,00	11 192 148,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-06-01	12 351 860,00	624 000,00	11 727 860,00
<b>Summa</b>			<b>35 576 736,00</b>	<b>823 688,00</b>	<b>34 753 048,00</b>

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 816 904 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under året har en lagd amorteringsplan på 66 784 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren, utifrån lagd amorteringsplan, är 4 418 440 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna elkostnader	40 341	36 260
Upplupna vattenavgifter	32 159	32 612
Upplupna värmekostnader	33 736	27 468
Upplupna revisionsarvoden	14 400	13 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 312	238 290
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>360 947</b>	<b>388 220</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 070 000	40 070 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Pålsson

\_\_\_\_\_  
Eva Hallberg

\_\_\_\_\_  
Gunilla Malmqvist

\_\_\_\_\_  
Lars Lindberg

\_\_\_\_\_  
Per Strömstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557465702343

## Dokument

### Skeppsbron 2 Årsredovisning - 2021-12-31

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-03-24 09:38:49 CET (+0100) av Helena  
Pettersson (HP2)

Färdigställt 2022-03-25 09:46:11 CET (+0100)

## Initierare

Helena Pettersson (HP2)

Riksbyggen

helena.pettersson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Anders Pålsson (AP2)

boanpa@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS PÅLSSON"

Signerade 2022-03-24 09:53:02 CET (+0100)

Eva Hallberg (EH2)

evaannhallberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
HALLBERG"

Signerade 2022-03-24 21:48:15 CET (+0100)

Gunilla Malmqvist (GM2)

gunilla.malmqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunilla Malmqvist"

Signerade 2022-03-24 14:38:10 CET (+0100)

Lars Lindberg (LL2)

la.lindberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ANDERS LINDBERG"

Signerade 2022-03-24 09:46:35 CET (+0100)

Per Strömstedt (PS2)

kollapost44@gmail.com

Maria Johanson (MJ2)

maria.johanson@se.gt.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557465702343



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gustaf Strömstedt"*  
*Signerade 2022-03-24 12:05:09 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signerade 2022-03-25 09:46:11 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 Skeppsbron 2 i Nyköping  
Org. nr. 769627-4880

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	rkckZbsG5-r1giyWZsG5
Document	2112 RB Skeppsbron 2.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johansson

## Signing parties

Maria Johansson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------	--------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com**  
2022-03-25 09:44:28 CET,

**Clicked invitation link Maria Johansson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.46,2022-03-25 09:45:15 CET,IP address: 88.131.44.131

**Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson**  
Birth date: 04/11/1976,2022-03-25 09:45:46 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

