

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Skeppsbron 2
Org nr: 769627-4880



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppsbron 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen gör därför årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan och underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-17. Dess ekonomiska plan registrerades 2014-11-21 och uppdaterades med nya andelstal 2019-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 och föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spelhagen 1:12 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader som uppfördes 2016 och innehar fr.o.m 2019, 45 lägenheter. Fastighetens adress är Tullkammargränd 3, 5, 7 och 9 i Nyköping. I bostadsrättsföreningen ingår cykelrum, förråd, 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
Summa	45

Total tomtarea	2 210 m ²
Total bostadsarea	3 993 m ²

Årets taxeringsvärde	65 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 988 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Under 2019 utökade föreningen sitt avtal med Riksbyggen genom Ekonomisk förvaltning samt Snö- och halkbekämpning.

Föreningen innehar följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Snö- och halkbekämpning
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 Elbolag	Elnät och Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Renhållning, sopsortering
Clean me	Kärلتvätt
PEAB	Bilplatsavtal
Folksam	Fastighetsförsäkring
Grant Thornton Sweden AB	Extern revisor

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 11 000 kr och planerat underhåll för 131 000 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll" samt not 4 "Driftkostnader".

Underhållsplan: Föreningen har under året upprättat en gedigen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt och innefattar fastighetens 4 byggnader samt marken som tillhör. Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt årsintervalls beräknade underhållskostnader. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 mkr, vilket ger en årlig genomsnittlig kostnad på 438 000 kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 438 000 kr som motsvarar den årliga genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Ventilation	65 750 kr	Åtgärder efter OVK-besiktning samt vår-och höstservice på ventilationen inklusive filterbyte
Huskropp utvändigt	65 534 kr	Dörrbyte, försäkringsärende

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2022	Myndighetskrav
Stamspolning	2024	Rekommenderas att göras med jämna mellanrum för att hålla stammarna i gott skick.

Efter senaste ordinarie stämma 2019-05-22 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lovisa Kandefelt	Ordförande	2021
Eva Hallberg	Sekreterare	2021
Gunilla Malmqvist	Ledamot	2020
Lars Lindberg	Ledamot	2020
Anders Pålsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Thelin	Suppleant	2020
Per Strömstedt	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2020
Valberedning		
Jennie Fornedal	Sammanställande	
Zdenka Andersson		
Gerd Malén		
Anne Ahlman		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet/förvaltning

Fastighetsbesiktning utfördes efter 2 år (2018) enligt avtal med PEAB. Åtgärder har vidtagits och slutförts under 2019.

Ett myndighetskrav om en obligatorisk ventilationskontroll är genomförd och ventilationen har justerats i några av föreningens lägenheter.

Den Ekonomiska planen har uppdaterats med ett tillägg under 2019 i samband med det utökade antalet lägenheter och förändrade andelstal.

Ett trädgårdsmöte med Riksbyggen har genomförts för att säkra uppdatering av skötsel och planteringar till våren 2020.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen har under året höjt amorteringarna på föreningens lån från i genomsnitt 0,7 % till ca 1,5 % under 2019. Fr.o.m. första januari 2020 har styrelsen höjt amorteringen till 2 % av den totala lånesumman. Styrelsen gjorde dessutom en extraamortering på 1,17 mkr under 2019 i samband med omläggningen av lån.

Föreningen har under året öppnat ett sparkonto hos SBAB där man tillfälligt har lagt föreningens överlikviditet med ambitionen att under 2020 sänka föreningens skulder ytterligare. Lånekostnaden är nu under 10 000 kr/kvm bostadsyta, vilket är ett viktigt nyckeltal.

Ombyggnationen av föreningens lokal till bostadsrätter resulterade i vinst för föreningen. Se specification nedan:

Intäkter	Belopp (anges i kr)
Försäljning lägenhet 21001	1 550 000
Försäljning lägenhet 21002	2 495 000
Summa intäkter	4 045 000 kr
Kostnader	Belopp (anges i kr)
Konsultkostnader: Arkitekt, projektledning, nya andelstal besiktningar	-141 284
Byggkostnader: PEAB och bygglov	-1 950 479
Försäljningskostnader: Hemnet, mäklaravgift, styling	-97 720
Summa kostnader	-2 189 483 kr
Total vinst	1 855 517 kr

Sex lägenheter i Tullkammargränd 7 kompenseras med en fri månadsavgift för de störningar de utsatts för under byggnationen.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2016. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift 2020.

Verksamheten

I samband med styrelsemöten anslås ett informationsblad till medlemmarna i trapphusen och det läggs även ut på hemsidan www.skeppsbron2.bostadsraterna.se.

Styrelsen följer den nya dataskyddsförordningen (GDPR) för bostadsrättsföreningar.

En hjärtstartare har köpts in och installerats i cykelrummet på Tullkammargränd 5.

Föreningens trivselgrupp har under året planterat blommor utanför portarna, ordnat med grillfest, tårtkalas, mingel efter stämman och en glöggfest. Trivselgruppen har bestått av Kristina Lindberg, Kerstin Holmquist och Anne Ahlman. Föreningen visade sin uppskattning genom att ge dem en julblomma på glöggfesten.

Föreningen har bytt elleverantör och köper nu grön el från Bixia Elbolag.

Styrelsen har undersökt möjligheten för en solcellanläggning men kommit fram till att i dagsläget är det inte lönsamt att anlägga en sådan.

Sedan den individuella mätningen av varm- och kallvattenförbrukning per hushåll infördes 2018 har den totala vattenförbrukningen minskat med 515 m³ eller med 16 % år 2019, jämfört med år 2017.

Under året har styrelsen haft skriftlig och muntlig kommunikation med PEAB angående garagebyggnad samt för samfällighet för väg och vatten.

På grund av trasslande lås, beslutade styrelsen att tillsammans med PEAB se över vårt låssystem och bytte därför ut samtliga lås i alla fyra hus under hösten 2019. Kostnad för detta tog PEAB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 medlemmar. På bokslutsdagen uppgår antalet medlemmar till 73. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 45 bostadsrätter placerade (föregående år 44 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning ¹⁾	2 754	2 831	2 992	955
Resultat efter finansiella poster ²⁾	-231	-128	260	-45
Soliditet % ³⁾	75	74	74	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	551	585	605	202
Ränta, kr/m ²	113	120	99	68
Lån, kr/m ²	9 477	10 241	10 310	10 371

- 1) **Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.
- 2) **Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.
- 3) **Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 416 000	29 289 000	233 460	-18 643	-127 631
Disposition enl. årsstämmobeslut				-127 631	127 631
Reservering underhållsfond			438 000	-438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 276 000	243 000			
Årets resultat					-231 505
Vid årets slut	87 692 000	29 532 000	671 460	-584 274	-231 505

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-146 274
Årets resultat	-231 505
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-438 000
Summa	-815 779

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 815 779

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 754 664	2 831 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 480	11 252
Summa rörelseintäkter		2 816 144	2 842 319
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 314 673	-1 298 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 701	-137 373
Personalkostnader	Not 6	-54 488	-57 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 240	-995 453
Summa rörelsekostnader		-2 598 103	-2 489 195
Rörelseresultat		218 041	353 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 246	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 792	-480 935
Summa finansiella poster		-449 546	-480 755
Resultat efter finansiella poster		-231 505	-127 631
Årets resultat		-231 505	-127 631

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	151 999 787	153 017 027
Summa materiella anläggningstillgångar		151 999 787	153 017 027
Summa anläggningstillgångar		151 999 787	153 017 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 052
Skattekonto <i>inkl SBC Klientmedel (2018)</i>		454	818 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 458	216 993
Summa kortfristiga fordringar		78 912	1 036 890
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 259 622	1 671 214
Summa kassa och bank		3 259 622	1 671 214
Summa omsättningstillgångar		3 338 534	2 708 104
Summa tillgångar		155 338 321	155 725 131

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	117 224 000	115 705 000	
Fond för yttre underhåll	671 460	233 460	
Summa bundet eget kapital	117 895 460	115 938 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-584 274	-18 643	
Årets resultat	-231 505	-127 631	
Summa fritt eget kapital	-815 779	-146 274	
Summa eget kapital	117 079 681	115 792 186	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	37 077 424	39 203 482
Summa långfristiga skulder		37 077 424	39 203 482
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	763 000	266 468
Leverantörsskulder		49 304	155 539
Skatteskulder		11 880	23 760
Övriga skulder		10 766	10 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	346 266	272 860
Summa kortfristiga skulder		1 181 216	729 463
Summa eget kapital och skulder		155 338 321	155 725 131

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 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.

Observera att uppställningen i noterna 4 och 5 kan avvika under 2018 eftersom Riksbyggen bokföringsmässigt inte använder samma konton som föreningens föregående förvaltare. Därav är inte jämförelsetalen alltid jämförbara med 2019 i årets årsredovisning.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 198 612	2 254 737
Hyror, lokaler	0	90 900
Hyror, p-platser	288 600	232 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 150	0
Rabatter	-150	0
Vattenavgifter	123 282	69 070*
Elavgifter	184 470	183 837
Öresutjämning	0	-28
Summa nettoomsättning	2 754 664	2 831 067

*Förbrukning från 1/7-31/12-2018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pant-, överlåtelse-, inkasso och påminnelseavgifter	5 146	0
Övriga rörelseintäkter	0	11 252
Försäkringsersättningar	56 334	0
Summa övriga rörelseintäkter	61 480	11 252

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-131 284	0
Reparationer	-11 015	-38 992
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	0	-11 880
Försäkringspremier	-24 711	-22 879
Kabel- och digital-TV	-17 700	-14 160
Serviceavtal	-23 748	-50 344
Obligatoriska besiktningar avser hissbesiktningar	-8 220	-4769
Myndighetstillsyn	0	-5380
Snö- och halkbekämpning avser perioden 2018/2019	-102 013	-126 804
Förbrukningsinventarier avser material till årsmöte, blommor mm	-2 563	-397
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 972
Vatten	-106 623	-101 618
Fastighetsel**	-309 105	-385 885
Uppvärmning	-224 793	-237 996
Sophämtning/renhållning	-39 396	-38 967
Sophantering	0	-11 193
Förvaltningsarvode ***	-252 252	-239 008
Extradebiterad fastighetsskötsel	0	-1156
Gård	0	-4027
Underhållsplan	-61 250	0
Summa driftkostnader	-1 314 673	-1 298 427

*Då föreningen avyttrat sina lokaler under 2018 och byggt bostadsrätter blir föreningen befriade från fastighetsavgiften även på den arean. En bostadsrättsförening är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren från föreningens nybyggnadsår. Därav är det noll i saldo på fastighetsavgiften 2019.

***Under året har föreningen fått ca 42 tkr i ersättning från vattenfall då man tidigare år blivit feldebiterade på Tullkammargänd 3 och 7 på dess dess Ampere.*

**** Observera att den ekonomiska förvaltningen ligger under not 4 nu när det sköts av Riksbyggen. Tidigare låg den under not 5.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	-57 935
Hyra PEAB parkeringsplatser	-62 709	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-44 250
Övriga förvaltningskostnader <i>avser hyra projektor, avtackning, grillkväll mm</i>	-4 415	-930
Kreditupplysningar	-678	-2 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 186	0
Kontorsmateriel <i>avser pärmar samt bläck till skrivare</i>	-998	0
Medlems- och föreningsavgifter <i>Bostadsrätterna</i>	-5 350	-6 850
Konsultarvoden <i>avser advokattjänst, styling lägenhet, kontrollansvarig enligt PBL, HSB konsult vid nya lägenheter mm.</i>	-78 901	-17 299
Bankkostnader	-2 307	0
Korttidsinventarier	0	-6 646
Övrig bokföringsmässig justering från föregående förvaltare	-37 844	-1 063
Summa övriga externa kostnader	-211 701	-137 373

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-32 010	-48 500
Sammanträdesarvoden	-14 490	0
Arvode till valberedning	-4 000	0
Sociala kostnader	-3 988	-9 442
Summa personalkostnader	-54 488	-57 942

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 017 240	-995 453
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 017 240	-995 453

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	121 337 813	119 280 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	155 337 813	153 280 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 057 813
	0	2 057 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 337 813	155 337 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 320 786	-1 325 333
	- 2 320 786	- 1 325 333
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 017 240	-995 453
	- 1 017 240	- 995 453
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 338 026	- 2 320 786
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 999 787	153 017 027
Varav		
Byggnader	117 999 787	119 017 027
Mark	34 000 000	34 000 000

Observera att avskrivningsplanen har gjorts om och årets avskrivningar har ökat när föreningen i fjol gjorde nyanskaffning på byggnader. Avskrivningstiden är fortsatt 120 år.

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	65 000 000	57 988 000
varav byggnader	52 000 000	43 800 000
varav lokaler	0	1 188 000
varav mark	13 000 000	13 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 445	7 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 540
Elintäkter	70 013	84 201
Fastighetsskötsel	0	63 063
Upplupen varmvattenintäkt	0	30 991
Upplupen kallvattenintäkt	0	27 378
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 458	216 993

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	758 406	1 671 214
Sparkonto SBAB	2 501 216	0
Summa kassa och bank	3 259 622	1 671 214

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	37 840 424	39 203 482
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-763 000	-266 468
Långfristig skuld vid årets slut	37 077 424	39 469 950

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-06-01	13 090 860,00	132 904,00	12 957 956,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-06-01	13 189 050,00	273 190,00	12 915 860,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-04-30	13 190 040,00	1 223 432,00	11 966 608,00
Summa			39 469 950,00	1 629 526,00	37 840 424,00

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 594	0
Upplupna elkostnader	35 962	45 999
Upplupna vattenavgifter	25 000	27 123
Upplupna värmekostnader	29 418	31 492
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Ombyggnation lägenheter	0	31 228
Snöröjning/sandning	0	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 937	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 354	101 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 266	272 860

I samband med övertag av förvaltning saknades underlag för avstämning vilket medför avvikelser. Därav är inte 2018 jämförbart mot 2019."

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 070 000	40 070 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

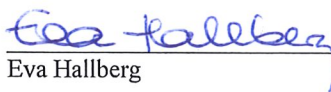
Styrelsens underskrifter

Nyköping 20-03-16

Ort och datum



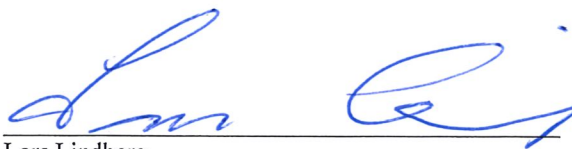
Lovisa Kandefelt



Eva Hallberg



Gunilla Malmqvist



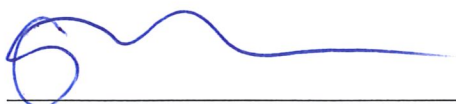
Lars Lindberg



Anders Pålsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron 2
Org.nr 769627-4480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 2019 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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 2 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Skeppsbron 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för brf Skeppsbron 2 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

