

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Skeppsbron
2 i Nyköping
Org nr: 769627-4880





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för brf Skeppsbron 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Total tomtarea	2 210 m ²	
Bostäder bostadsrätt	3 986 m ²	
Årets taxeringsvärde	88 400 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	88 400 000 kr	

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt NK-villans Vänner.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning
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
Folksam	Fastighetsförsäkring
Maria Johansson, Blixt Revision AB	Auktoriserad revisor
El & Säkerhet	Serviceavtal porttelefon och elstolpar
MIAB	Lokalvård
Lennanders Fastighetsförvaltning	Skötsel av utemiljö

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 156 tkr och planerat underhåll för 101 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 419 tkr (105 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Montering runt balkonger

Planerat underhåll	År	Belopp
Stamspolning	2025	67 000 kr
Asfaltering markyta	2028	24 145 kr
Målning träpaneler + byte enstaka paneler	2030	334 000 kr

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	2025
Monica Andersson	Ledamot	2025
Eva Ehn	Ledamot	2025
Lars Lindberg	Ledamot	2025
Jan Forell	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Strömstedt	Suppleant	2025
Jan Ljungqvist	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Ahlman	2025
Kristina Lindberg	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen höjde avgiften med 5 % 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 369	3 153	2 763	2 785	2 819
Resultat efter finansiella poster	-32	99	-101	-12	52
Soliditet %	78	78	77	77	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	89	92	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	731	635	636	641
Energikostnad kr/kvm	157	160	175	158	157
Sparande kr/kvm	255	297	234	255	275
Skuldsättning kr/kvm	8 054	8 275	8 497	8 719	8 925
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 054	8 275	8 497	8 719	8 925
Räntekänslighet %	10,3	11,3	13,4	13,7	13,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.



Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 692 000	29 532 000	0	2 235 941	-2 441 304	99 119
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					99 119	-99 119
Reservering underhållsfond				419 000	-419 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-101 396	101 396	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-133 094
Vid årets slut	87 692 000	29 532 000	0	2 553 545	-2 659 789	-133 094

Upplysning vi förlust:

Föreningen har haft högre reparationskostnader än budgeterat. Bostadsrättsföreningen är tämligen nybildad, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög. Räntekostnaderna är högre jämfört med tidigare år, men lägre än budgeterat till följd av förändrat ränteläge.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 342 185
Årets resultat	-133 094
Årets fondreservering enligt stadgarna	-419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 396
Summa	-2 792 882

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 792 882**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 369 335	3 152 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	103 386
Summa rörelseintäkter		3 369 755	3 256 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 285 994	-1 180 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 487	-252 488
Personalkostnader	Not 6	-73 526	-63 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 508	-1 017 508
Summa rörelsekostnader		-2 576 515	-2 514 409
Rörelseresultat		793 240	741 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 179	27 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 513	-670 121
Summa finansiella poster		-926 334	-642 767
Resultat efter finansiella poster		-133 094	99 119
Årets resultat		-133 094	99 119



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	146 912 248	147 929 755
Summa materiella anläggningstillgångar		146 912 248	147 929 755
Summa anläggningstillgångar		146 912 248	147 929 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar, samt övriga fordringar		6 436	9 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	195 094	74 641
Summa kortfristiga fordringar		201 530	84 069
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 490 539	1 652 033
Summa kassa och bank		1 490 539	1 652 033
Summa omsättningstillgångar		2 692 070	2 736 101
Summa tillgångar		149 604 317	150 665 857



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 224 000	117 224 000
Fond för yttre underhåll		2 553 545	2 235 941
Summa bundet eget kapital		119 777 545	119 459 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 659 789	-2 441 304
Årets resultat		-133 094	99 119
Summa fritt eget kapital		-2 792 882	-2 342 185
Summa eget kapital		116 984 663	117 117 756
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 728 780	20 545 124
Summa långfristiga skulder		8 728 780	20 545 124
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 373 204	12 440 548
Leverantörsskulder		30 935	106 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	486 735	456 219
Summa kortfristiga skulder		23 890 875	13 002 977
Summa eget kapital och skulder		149 604 317	150 665 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	793 240	741 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 508	1 017 508
	1 810 748	1 759 394
Erhållen ränta	37 449	23 034
Erlagd ränta	-936 412	-670 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911 785	1 112 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-113 732	41 687
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-75 859	-70 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 195	1 083 367
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-883 688	-883 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-883 688	-883 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-161 493	199 679
Likvida medel vid årets början	2 652 033	2 452 354
Likvida medel vid årets slut	2 490 539	2 652 033
Kassa och Bank BR	2 490 539	2 652 033



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 674 008	2 483 744
Hyror, p-platser	288 600	288 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-52 100	-59 250
Vattenavgifter	169 010	154 078
Elavgifter	287 071	276 232
Övriga ersättningar	2 746	9 505
Summa nettoomsättning	3 369 335	3 152 909

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	103 206
Övriga rörelseintäkter	420	180
Summa övriga rörelseintäkter	420	103 386

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-101 396	-65 524
Reparationer	-156 346	-70 843
Arrendeavgifter	0	-25 000
Samfällighetsavgifter	-53 370	-42 120
Försäkringspremier	-46 068	-40 630
Kabel- och digital-TV	-14 160	-14 160
Serviceavtal	-110 189	-102 248
Obligatoriska besiktningar	-43 667	-40 967
Förbrukningsinventarier	-14 019	-6 807
Vatten	-149 693	-127 049
Fastighetsel	-288 607	-292 491
Uppvärmning	-188 083	-217 007
Sophantering och återvinning	-45 827	-58 001
Förvaltningsarvode drift	-74 569	-77 618
Summa driftskostnader	-1 285 994	-1 180 464



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 134	-154 336
Lokalkostnader	0	-57 040
Arvode, yrkesrevisorer	-18 600	-18 531
Övriga förvaltningskostnader	-2 495	-1 382
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-8 401
Representation	-3 755	-2 852
Kontorsmateriel	-2 349	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 505	-6 460
Köpta tjänster	-2 393	-2 210
Bankkostnader	-1 250	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-199 487	-252 488

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 310	-37 973
Sammanträdesarvoden	-14 992	-14 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 980	-1 980
Övriga personalkostnader	-120	-500
Sociala kostnader	-14 124	-8 976
Summa personalkostnader	-73 526	-63 949

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 017 508	-1 017 508
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 017 508	-1 017 508



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	121 337 813	121 337 813
Mark	34 000 000	34 000 000
	155 337 813	155 337 813
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 337 813	155 337 813
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 408 058	-6 390 550
	-7 408 058	-6 390 550
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 017 508	-1 017 508
	-1 017 508	-1 017 508
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 425 566	-7 408 058
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 912 248	147 929 755
Varav		
Byggnader	112 912 248	113 929 755
Mark	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 400 000	88 400 000
Totalt taxeringsvärde	88 400 000	88 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 051	4 321
Förutbetalda försäkringspremier	16 453	13 162
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 708	40 033
Förutbetald uppvärmning	33 505	0
Förutbetald renhållning	7 998	7 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 540	3 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 840	5 710
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 094	74 641

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 490 539	1 613 130
Sparkonto SBAB	38 903	76 283
Summa kassa och bank	1 490 539	1 652 033

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 101 984	32 985 672
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 373 204	-12 440 548
Långfristig skuld vid årets slut	8 728 780	20 545 124

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,46%	2025-03-03	11 556 860,00	0,00	0,00	11 556 860,00
STADSHYPOTEK	2,39%	2025-04-30	10 932 656,00	0,00	0,00	10 932 656,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	10 496 156,00	0,00	883 688,00	9 612 468,00
Summa			32 985 672,00	0,00	883 688,00	32 101 984,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 883 688 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under året har lagd amorteringsplan på 0 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren, utifrån lagd amorteringsplan, är 4 418 440 kr.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 000	5 064
Upplupna räntekostnader	31 101	0
Upplupna elkostnader	43 482	49 482
Upplupna vattenavgifter	19 964	35 721
Upplupna värmekostnader	36 411	34 099
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 900
Upplupna styrelsearvoden	29 520	26 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 396	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 272	3 194
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 089	284 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 735	456 219

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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, datum enligt digital signering

Anders Pålsson

Monica Andersson

Lars Lindberg

Jan Forell

Eva Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron 2 i Nyköping
Org. Nr. 769627-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543699485

Dokument

2412 RB Skeppsbron 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-08 11:22:40 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-04-08 11:23:12 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-04-08 11:23:12 CEST (+0200)

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>



Verification

Transaction 09222115557543311981

Document

Skeppsbron 2 Årsredovisning 2024-12-31

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-03 10:14:47 CEST (+0200) by

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-04-08 11:23:27 CEST (+0200)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Maria Johansson (MJ)

Identified by Swedish BankID as "Maria Eva-Lotta Johansson"

ID number 197611042008

maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signed 2025-04-08 11:23:27 CEST (+0200)

Anders Pålsson (AP)

Identified by Swedish BankID as "ANDERS PÅLSSON"

ID number 195106274417

boanpa@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS PÅLSSON"

Signed 2025-04-03 16:49:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543311981

Eva Ehn (EE)

*Identified by Swedish BankID as "EVA EHN"
ID number 196103136906
ehneva5@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "EVA EHN"
Signed 2025-04-03 19:20:47 CEST (+0200)*

Jan Forell (JF)

*Identified by Swedish BankID as "JAN FORELL"
ID number 196404231653
jan.forell@forell.se*



*The name returned by Swedish BankID was "JAN FORELL"
Signed 2025-04-03 11:02:41 CEST (+0200)*

Lars Lindberg (LL)

*Identified by Swedish BankID as "LARS ANDERS LINDBERG"
ID number 194004257798
la.lindberg@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "LARS ANDERS LINDBERG"
Signed 2025-04-04 11:39:28 CEST (+0200)*

Monica Andersson (MA)

*Identified by Swedish BankID as "Monica Kristina Andersson"
ID number 197412160181
monica.andersson74@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Monica Kristina Andersson"
Signed 2025-04-08 10:40:29 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 överlätas 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

