

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skeppsbron 2 i Nyköping
Org nr: 769627-4880

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för brf Skeppsbron 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 2 |
| 3 rum och kök | 23 |
| 4 rum och kök | 17 |
| 5 rum och kök | 3 |

Total tomtarea 2 210 m²

Total bostadsarea 3 986 m²

Årets taxeringsvärde 84 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 400 000 kr

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt NK-villan.



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 | Elnät och elhandel |
| Vattenfall AB | Fjärrvärme |
| Nyköpings kommun | Renhållning, sopsortering |
| Clean me | Kärلتvätt |
| 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 71 tkr och planerat underhåll för 66 tkr.

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).



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 |
| Eva Ehn | Ledamot | 2025 |
| Monica Andersson | Ledamot | 2025 |
| Per Strömstedt | Ledamot | 2024 |
| Lars Lindberg | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jan Forell | Suppleant | 2024 |
| Åsa Thelin | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Maria Johansson | Auktoriserad revisor | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Anne Ahlman | 2024 |
| Kristina Lindberg | 2024 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen höjde avgiften med 8% 2023-05-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 622 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.

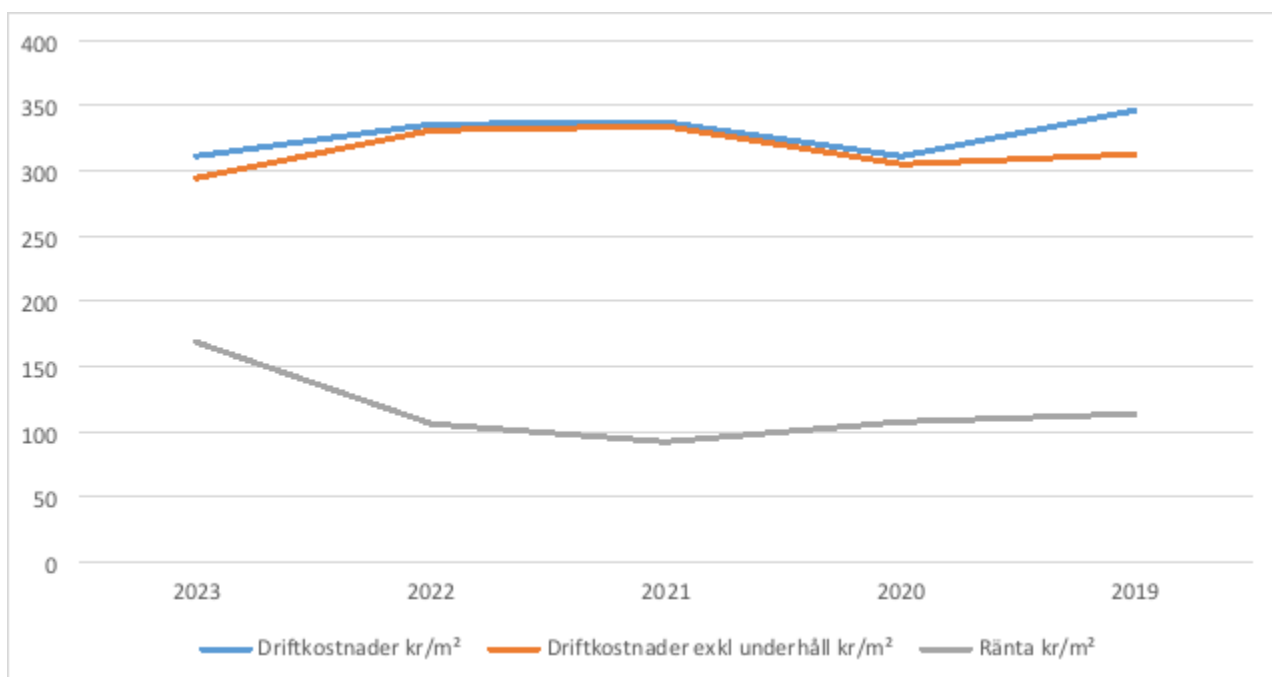
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 143 | 2 756 | 2 776 | 2 807 | 2 755 |
| Resultat efter finansiella poster | 99 | -101 | -12 | 52 | -232 |
| Soliditet % | 78 | 77 | 77 | 76 | 75 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 89 | 92 | 90 | 91 | 89 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 731 | 635 | 636 | 641 | 629 |
| Energikostnad kr/kvm | 160 | 175 | 158 | 157 | 161 |
| Sparande kr/kvm | 297 | 234 | 255 | 275 | 230 |
| Skuldsättning kr/kvm | 8 275 | 8 497 | 8 719 | 8 925 | 9 493 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 8 275 | 8 497 | 8 719 | 8 925 | 9 493 |
| Räntekänslighet % | 11,3 | 13,4 | 13,7 | 13,9 | 15,1 |



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). 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 | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 87 692 000 | 29 532 000 | 1 882 465 | -1 987 186 | -100 642 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -100 642 | 100 642 |
| Reservering underhållsfond | | | 419 000 | -419 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -65 524 | 65 524 | |
| Årets resultat | | | | | 99 119 |
| Vid årets slut | 87 692 000 | 29 532 000 | 2 235 941 | -2 441 304 | 99 119 |



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 087 828 |
| Årets resultat | 99 119 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -419 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 65 524 |
| Summa | -2 342 185 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 342 185**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 143 404 | 2 756 220 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 112 891 | 8 142 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 256 295 | 2 764 362 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 180 464 | -1 279 878 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -252 488 | -96 794 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 949 | -55 658 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 017 508 | -1 017 508 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 514 409 | -2 449 837 |
| Rörelseresultat | | 741 886 | 314 525 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 27 354 | 6 736 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -670 121 | -421 903 |
| Summa finansiella poster | | -642 767 | -415 167 |
| Resultat efter finansiella poster | | 99 119 | -100 642 |
| Årets resultat | | 99 119 | -100 642 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 147 929 755 | 148 947 263 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 147 929 755 | 148 947 263 |
| Summa anläggningstillgångar | | 147 929 755 | 148 947 263 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 9 428 | 10 580 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 74 641 | 110 855 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 84 069 | 121 435 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 1 000 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 000 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 1 652 033 | 2 452 354 |
| Summa kassa och bank | | 1 652 033 | 2 452 354 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 736 101 | 2 573 789 |
| Summa tillgångar | | 150 665 857 | 151 521 052 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 117 224 000 | 117 224 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 235 941 | 1 882 465 | |
| Summa bundet eget kapital | 119 459 941 | 119 106 465 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -2 441 304 | -1 987 186 | |
| Årets resultat | 99 119 | -100 642 | |
| Summa fritt eget kapital | -2 342 185 | -2 087 828 | |
| Summa eget kapital | 117 117 756 | 117 018 637 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 20 545 124 | 21 826 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 545 124 | 21 826 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 12 440 548 | 12 042 610 |
| Leverantörsskulder | | 106 209 | 154 031 |
| Övriga skulder | | 0 | 4 214 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 456 219 | 474 810 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 002 977 | 12 675 665 |
| Summa eget kapital och skulder | | 150 665 857 | 151 521 052 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 99 119 | -100 642 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 017 508 | 1 017 508 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 116 627 | 916 865 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 37 366 | -25 034 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -70 626 | 177 096 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 083 367 | 1 068 928 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -883 688 | -883 688 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -883 688 | -883 688 |
| Årets kassaflöde | 199 679 | 185 240 |
| Likvidamedel vid årets början | 2 452 354 | 2 267 114 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 652 033 | 2 452 354 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper är samma som föregående år förutom att förvaltningskostnader från och med 2023 redovisas under övriga externa kostnader. Se Not 4 och 5.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 483 744 | 2 283 112 |
| Hyror, p-platser | 288 600 | 288 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -59 250 | -62 700 |
| Vattenavgifter | 154 078 | 110 424 |
| Elavgifter | 276 232 | 136 784 |
| Summa nettoomsättning | 3 143 404 | 2 756 220 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 9 505 | 7 179 |
| Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i> | 103 206 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 180 | 963 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 112 891 | 8 142 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Underhåll | -65 524 | -15 280 |
| Reparationer | -70 843 | -21 240 |
| Arrendeavgifter | -25 000 | -25 000 |
| Samfällighetsavgifter | -42 120 | -42 125 |
| Försäkringspremier | -40 630 | -30 433 |
| Kabel- och digital-TV | -14 160 | -14 160 |
| Serviceavtal | -102 248 | -90 686 |
| Obligatoriska besiktningar | -40 967 | -35 636 |
| Förbrukningsinventarier | -6 807 | -22 673 |
| Vatten | -127 049 | -106 917 |
| Fastighetsel | -292 491 | -335 298 |
| Uppvärmning | -217 007 | -257 237 |
| Sophantering och återvinning | -58 001 | -53 778 |
| Förvaltningsarvode drift* | -77 618 | -229 414 |
| Summa driftskostnader | -1 180 464 | -1 279 878 |

*Kostnad för avtalsfakturor från Riksbyggen är flyttad till Not 5 Övriga externa kostnader 2023.



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration* | -154 336 | 0 |
| Hyra PEAB parkeringsplatser | -57 040 | -55 922 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 531 | -17 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 382 | -4 793 |
| Kreditupplysningar | -27 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 401 | -6 025 |
| Representation | -2 852 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 460 | -5 620 |
| Köpta tjänster | -2 210 | -2 018 |
| Konsultarvoden | 0 | -3 541 |
| Bankkostnader | -1 250 | -1 250 |
| Summa övriga externa kostnader | -252 488 | -96 794 |

*Kostnad för avtalsfakturor från Riksbyggen är flyttad hit från Not 4 Driftskostnader 2023.

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -37 973 | -33 740 |
| Sammanträdesarvoden | -14 520 | -14 560 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 980 | -1 980 |
| Övriga personalkostnader | -500 | 0 |
| Sociala kostnader | -8 976 | -5 378 |
| Summa personalkostnader | -63 949 | -55 658 |

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 121 337 813 | 121 337 813 |
| Mark | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 155 337 813 | 155 337 813 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 390 550 | -5 373 042 |
| | -6 390 550 | -5 373 042 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 017 508 | -1 017 508 |
| | -1 017 508 | -1 017 508 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 408 058** **-6 390 550****Restvärde enligt plan vid årets slut****147 929 755** **148 947 263****Varav**

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 113 929 755 | 114 947 263 |
| Mark | 34 000 000 | 34 000 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 84 400 000 | 84 400 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 84 400 000 | 84 400 000 |
| <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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 4 321 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 13 162 | 14 306 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 40 033 | 36 669 |
| Förutbetald renhållning | 7 875 | 7 760 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 3 540 | 3 540 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 710 | 48 580 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 74 641 | 110 855 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 613 130 | 1 436 470 |
| Sparkonto SBAB | 38 903 | 1 015 884 |
| Summa kassa och bank | 1 652 033 | 2 452 354 |



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 32 985 672 | 33 869 360 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -883 688 | -883 688 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 556 860 | -11 158 922 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 20 545 124 | 21 826 750 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,75% | 2024-06-01 | 11 556 860,00 | 0,00 | 11 556 860,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,39% | 2025-04-30 | 11 153 578,00 | 220 922,00 | 10 932 656,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,92% | 2026-04-30 | 11 158 922,00 | 662 766,00 | 10 496 156,00 |
| Summa | | | 33 869 360,00 | 883 688,00 | 32 985 672,00 |

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 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. Det lån som ska omförhandlas under året har en 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 5 064 | 2 686 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 5 103 |
| Upplupna elkostnader | 49 482 | 64 657 |
| Upplupna vattenavgifter | 35 721 | 38 386 |
| Upplupna värmekostnader | 34 099 | 70 773 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 900 | 16 400 |
| Upplupna styrelsearvoden | 26 125 | 24 150 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 194 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 284 635 | 252 654 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 456 219 | 474 810 |

| Not Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 070 000 | 40 070 000 |

Not Ställda säkerheter

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Per Strömstedt

Monica Andersson

Lars Lindberg

Eva Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557516356463

Dokument

Skeppsbron 2 - Årsredovisning - 2023-12-31
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-29 10:32:24 CEST (+0200) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2024-05-06 20:15:05 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lind (ML)
Riksbyggen
malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Anders Pålsson (AP)
boanpa@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS PÅLSSON"
Signerade 2024-04-29 13:01:14 CEST (+0200)

Eva Ehn (EE)
ehneva5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Ehn"
Signerade 2024-04-30 17:43:31 CEST (+0200)

Lars Lindberg (LL)
la.lindberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANDERS LINDBERG"
Signerade 2024-04-29 17:56:19 CEST (+0200)

Per Strömstedt (PS)
kollapost44@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gustaf Strömstedt"
Signerade 2024-05-04 11:54:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516356463

Monica Andersson (MA)

monica.andersson74@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Monica Kristina Andersson"

Signerade 2024-04-29 14:17:39 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-05-06 20:15:05 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>

