

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skeppsbron 2
Org nr: 769627-4880

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord

Bo i Brf



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Skeppsbron 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Bostäder bostadsrätt 3 986 m²

Årets taxeringsvärde 107 800 000 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
Motum Mitt AB	Hisservice
Telia	TV, bredband och telefoni
Gästbudsstaden	Nätanslutning
Vattenfall AB	Elnät och elhandel, samt fjärrvärme
Nyköpings kommun	Renhållning, sopsortering
Clean me	Kärldvätt
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 355 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



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 157 tkr utifrån löpande underhåll över 30 år i underhållsplanen medräknat fondens ingående balans. För planerat underhåll, IU och ersättningskomponenter uppgår underhållsbehov på 30 år till 12 871 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av branddörrar	18 750 kr

Planerat underhåll

År	
Stamspolning	2030

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	2026
Maria Pettersson	Ledamot	2027
Jan Forell	Ledamot	2026
Bengt Dalhäll	Ledamot	2027
Lars Lindberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Ehn	Suppleant	2026
Per Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt-Marie Andersson	2026
Eva Hallberg	2026

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen höjde avgiften med 5 % 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % fr.o.m. 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 348	3 369	3 153	2 763	2 785
Resultat efter finansiella poster	-1 465	-32	99	-101	-12
Soliditet %	78	78	78	77	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	89	92	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	782	785	731	635	636
Energikostnad kr/kvm	205	157	160	175	158
Sparande kr/kvm	158	255	297	234	255
Skuldsättning kr/kvm	7 832	8 054	8 275	8 497	8 719
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 832	8 054	8 275	8 497	8 719
Räntekänslighet %	10,0	10,3	11,3	13,4	13,7

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 intäktssytan 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 intäktssytan. 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.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen är tämligen nybildad, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög, 2 015 tkr/år. Konverteringen till K3 har medfört en nästintill dubblering av avskrivningskostnaderna Detta är en stor bidragande orsak till att föreningen gör förlust. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likvidite. Föreningen har för att ta höjd för framtida sparande beslutat att höja avgifterna med 10 procent från 2026-04-01. Föreningen har under 2025 haft högre räntekostnader jämfört medföregående år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 692 000	29 532 000	2 553 545	-2 659 789	-133 094
Disposition enl. årsstämmobeslut				-133 094	133 094
Reservering underhållsfond			157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 750	18 750	
Årets resultat					-1 465 070
Vid årets slut	87 692 000	29 532 000	2 691 795	-2 931 132	-1 465 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 792 882
Årets resultat	-1 465 070
Årets fondreservering enligt stadgarna	-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 750
Summa	-4 396 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 396 203**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 347 873	3 369 335
Övriga rörelseintäkter		10 711	420
Summa		3 358 584	3 369 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 543 966	-1 285 994
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 353	-199 487
Personalkostnader	Not 5	-73 697	-73 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 014 890	-1 017 508
Summa rörelsekostnader		-3 846 906	-2 576 515
Rörelseresultat		-488 322	793 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 698	41 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997 447	-967 513
Summa finansiella poster		-976 749	-926 334
Resultat efter finansiella poster		-1 465 070	-133 094
Årets resultat		- 1 465 070	-133 094



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	144 897 358	146 912 248
Summa materiella anläggningstillgångar		144 897 358	146 912 248
Summa anläggningstillgångar		144 897 358	146 912 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar, samt övriga fordringar		9 052	6 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	88 116	195 094
Summa kortfristiga fordringar		97 168	201 530
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	2 309 793	1 490 539
Summa kassa och bank		2 309 793	1 490 539
Summa omsättningstillgångar		2 406 961	2 692 070
Summa tillgångar		147 304 319	149 604 317



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	117 224 000	117 224 000
Fond för yttre underhåll	2 691 795	2 553 545
Summa bundet eget kapital	119 915 795	119 777 545
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 931 132	-2 659 789
Årets resultat	-1 465 070	-133 094
Summa fritt eget kapital	-4 396 203	-2 792 882
Summa eget kapital	115 519 592	116 984 663
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	8 728 780
Summa långfristiga skulder	11 556 860	8 728 780
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	23 373 204
Leverantörsskulder	42 626	30 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	486 735
Summa kortfristiga skulder	20 227 866	23 890 875
Summa eget kapital och skulder	147 304 319	149 604 317



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-488 322	793 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 014 890	1 017 508
	1 526 568	1 810 748
Erhållen ränta	16 167	37 449
Erlagd ränta	-955 999	-936 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 736	911 785
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	108 894	-113 732
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	7 312	-75 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 942	722 195
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	-180 746	-161 493
Likvida medel vid årets början	2 490 539	2 652 033
Likvida medel vid årets slut	2 309 793	2 490 539
Kassa och Bank BR	2 309 793	2 490 539



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad källare	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	65
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 674 008	2 674 008
Hyror, p-platser	287 550	288 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-64 800	-52 100
Vattenavgifter	169 540	169 010
Elavgifter	273 961	287 071
Övriga ersättningar	7 614	2 746
Summa nettoomsättning	3 347 873	3 369 335

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-18 750	-101 396
Reparationer	-355 218	-156 346
Samfällighetsavgifter	-45 000	-53 370
Försäkringspremier	-55 939	-46 068
Kabel- och digital-TV	-14 160	-14 160
Serviceavtal	-60 623	-110 189
Obligatoriska besiktningar	-26 796	-43 667
Förbrukningsinventarier	-23 859	-14 019
Vatten	-151 214	-149 693
Fastighetsel	-308 265	-288 607
Uppvärmning	-356 386	-188 083
Sophantering och återvinning	-46 031	-45 827
Fastighetsskötsel	-81 727	-74 569
Summa driftskostnader	-1 543 966	-1 285 994

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-166 830	-160 134
Arvode, yrkesrevisor	-19 188	-18 600
Övriga förvaltningskostnader	-4 966	-2 495
Kreditupplysningar	-3 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 511	-2 006
Representation	-393	-3 755
Kontorsmateriel	-2 067	-2 349
Medlems- och föreningsavgifter	-6 460	-6 505
Köpta tjänster	0	-2 393
Bankkostnader	-2 938	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-214 353	-199 487



Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-43 855	-42 310
Sammanträdesarvoden	-14 950	-14 992
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 980
Utbildningskostnader	-1 000	-120
Sociala avgifter	-11 892	-14 124
Summa personalkostnader	-73 697	-73 526

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	155 337 813	155 337 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 337 813	155 337 813

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 425 566	-7 408 058
Årets avskrivningar	-2 014 890	-1 017 508
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 440 455	-8 425 566

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	144 897 358	146 912 248
Byggnader	110 897 358	112 912 248
Mark	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 800 000	88 400 000
Totalt taxeringsvärde	107 800 000	88 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 000 000</i>	<i>71 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>17 400 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 582	8 051
Förutbetalda försäkringspremier	19 743	16 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 382	41 708
Förutbetald uppvärmning	0	33 505
Förutbetald renhållning	8 118	7 998
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 540	3 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750	83 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 116	195 094

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 217 371	1 414 256
Sparkonto SBAB	1 092 422	76 283
Summa kassa och bank	2 309 793	1 490 539

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	31 218 296	32 101 984
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 661 436	-23 373 204
Långfristig skuld vid årets slut	11 556 860	8 728 780

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2026-04-30	9 612 468,00	883 688,00	8 728 780,00
STADSHYPOTEK	2026-01-30	10 932 656,00	0,00	10 932 656,00
STADSHYPOTEK	2027-09-01	11 556 860,00	0,00	11 556 860,00
Summa		32 101 984,00	883 688,00	31 218 296,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån om 19 661 436 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 4 418 440 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	72 549	31 101
Upplupna elkostnader	38 199	43 482
Upplupna vattenavgifter	40 763	19 964
Upplupna värmekostnader	37 790	36 411
Upplupna kostnader för renhållning	1 595	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	29 402	29 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	101 396
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 272
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 507	194 089
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 805	486 735

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15/4 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Nyköping, datum enligt digital signering

Anders Pålsson

Bengt Dalhäll

Lars Lindberg

Jan Forell

Maria Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



Verification

Document ID 09222115557575585399

Document

Brf Skeppsbron 2 Årsredovisning 2025-12-31
Main document
21 pages
Initiated on 2026-04-16 13:43:32 CEST (+0200) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Finalised on 2026-04-21 14:21:14 CEST (+0200)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Riksbyggen
thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Anders Pålsson (AP)
boanpa@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS PÅLSSON"
Signed 2026-04-16 16:16:09 CEST (+0200)

Bengt Dalhäll (BD)
bengt@ornklinten.se



The name returned by Swedish BankID was "BENGT DALHÄLL"
Signed 2026-04-16 13:49:51 CEST (+0200)

Jan Forell (JF)
jan.forell@forell.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN FORELL"
Signed 2026-04-21 09:12:12 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "LARS ANDERS LINDBERG"
Signed 2026-04-16 15:04:49 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575585399

Maria Pettersson (MP)
miapetter@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIA
PETTERSSON"
Signed 2026-04-17 09:48:19 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"
Signed 2026-04-21 14:21:14 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



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 2025.

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 2025 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 eventuella 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 2025 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576009132

Dokument

2512 RB Skeppsbron 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-21 14:20:26 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-21 14:20:49 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 2026-04-21 14:20:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Styrelsens ord

Styrelsen för Brf Skeppsbron 2 hade under år 2025 – 12 ordinarie styrelsemöten, varav 1 konstituerande möte, samt genomfört en årsstämma.

Styrelsens huvudsakliga arbetsuppgift under året var att bevaka och hålla styr på föreningens ekonomi. Förutom ekonomin arbetade styrelsen under året med reparationer och underhåll av våra fastigheter och närmiljön.

Förutom dessa löpande uppgifter har styrelsen också arbetat med för föreningen viktiga framtida frågor, som en för året ny detaljplan för Spelhagen, vår bilparkering och möjligheten att ladda elbilar, brandskydd och aktiviteter för att öka trivseln i föreningen.

Några konkreta åtgärder som genomförts under år 2025:

- Tecknat ett nytt 3-årigt avtal med Plåt & Ventilation för underhåll av våra ventilationsanläggningar.
- Plåtarbeten över balkonger mot hamnen Tkg 5. Plåtar som skyddar inglasningar mot rinnande från överliggande balkonger.
- Tättningsarbete mot vattenläckage bakom fasadpanel vid balkong i Tkg 7.
- Monterat brytbläck på samtliga entrédörrar för att försvåra inbrott.
- Åtgärder efter fuktskador under vitvaror i tre av föreningens lägenheter.

- Omskrivning av två banklån i Handelsbanken till en tvååring med 2,61% ränta och ett med rörlig tremånadersränta.
- Byte av två trasiga hissdisplayer i Tkg 7 och Tkg 9.
- Ommålning av samtliga plåtdörrar i våra fastigheter.
- Deltagit i informationsmöte med PEAB, Nyköpings kommun och Brf Skeppsbron (Silon) ang. den nya detaljplanen för området. Lämnade synpunkter på den nuvarande och framtida trafiksituationen i samband med framtida byggnationer i området.
- Byte av TV-boxar pga. av systemuppdatering hos Telia.

- Samtliga hänggrännor rensade.
- Begärt in offerter ang. installation av solceller på våra tak.
- Genomfört enkät angående el-bilsbeståndet nu och framöver i föreningen.
- Vår och höststädning, samt julglögg enligt tradition.
- Service på hjärtstartare.

- Nya dörrcentraler för entrédörrarnas öppningsfunktion.
- Nya nödtelefoner i våra hissar pga. nedmonteringen av 2G- och 3G-näten.
- Planeringsarbete inför omläggningen av fastighetsunderhåll från K2 till K3.



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, 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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