

Protokoll från ordinarie föreningsstämma 2019

Tid: onsdagen den 22 maj 2019 kl. 18.30

Plats: NK-villan, Behmbrogatan 3, Nyköping

Närvarande: Se bifogad närvaroförteckning, bilaga 1.

1. Stämmans öppnande

Anders Pålsson hälsade välkommen och öppnade stämman.

2. Fastställande av röstlängd

Bifogad närvaroförteckning fastställdes att gälla som röstlängd. Bilaga 1

3. Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Jennie Fornedal.

4. Val av protokollförare

Till sekreterare för stämman utsågs Gunilla Malmqvist.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Till justeringsmän och rösträknare valdes Anne-Marie Karlsson och Kristina Lindberg.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman beslutade att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.

7. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Anders Pålsson och Björn Holmquist föredrog föreningens årsredovisning, som varit utsänd till medlemmarna. Efter frågor och diskussion beslutade stämman att godkänna årsredovisningen. Bilaga 2

8. Föredragning av revisorernas berättelse

Ordförande läste upp väsentliga delar av revisorernas berättelse. Stämman beslutade att lägga berättelsen till handlingarna. Bilaga 2

9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen enligt årsredovisningen. Bilaga 2

10. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade fastställa resultatdispositionen enligt förslag i årsredovisningen sid. 6, vilket innebär att -146 274 kr överförs i ny räkning. Bilaga 2

11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Revisorernas förslag var att bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade om oförändrat arvode för styrelsen, dvs. ett prisbasbelopp exkl. sociala avgifter som styrelsen själv fördelar inom sig.

Stämman beslutade också att arvode till valberedningen är 995 kr/person.

Revisorerna arvode betalas enligt utsänd faktura.

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att välja ordinarie ledamöter och suppleanter enligt nedan:

Ordinarie ledamöter:

Anders Pålsson Omval 2 år
Lovisa Kandefelt Nyval 2 år
Eva Hallberg Nyval 2 år

Suppleanter:

Åsa Thelin Omval 1 år
Per Strömstedt Omval 1 år

14. Val av revisor och revisorssuppleant

Till föreningsrevisor utsågs revisionsfirman Grant Thornton.

15. Val av valberedning

Stämman beslutade att välja valberedning enligt nedan. Samtliga valdes på 1 år.

Omval av

Jennie Fornedal Sammankallande
Zdenka Andersson
~~Mari Persson~~ *Ech* *AD*
Gerd Malén

Nyval av

Anne Ahlman

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna fråga**16.1 Tillägg till den ekonomiska planen. Bilaga 3**

På grund av ombyggnad av lokalen till två lägenheter så har andelarna i föreningen utökats med två andelar. Nya andelstal har beräknats med hjälp av jurist Klas Säv-Söderberg på HSB.

Stämman beslutade att godkänna de nya andelstalen.

17. Motioner och proposition från styrelsen**17.1 Motion 1, angående föreningens elkostnader. Bilaga 4 och 5**

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag bifalla motionen.

R *AF* *A.H*

17.2 Motion 2, angående bredband Bilaga 6 och 7

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag avslå motionen.

17.3 Motion 3, angående anskaffande av hjärtstartare. Bilaga 8 och 9

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag bifalla motionen.

17.3 Motion 4, angående information från styrelsen. Bilaga 10 och 11

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag bifalla motionen.

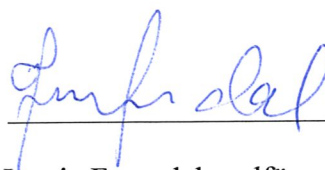
18. Stämmans avslutande

Ordförande tackade för sig och avslutade stämman.

Nyköping 2019-05-24



Gunilla Malmqvist, sekreterare



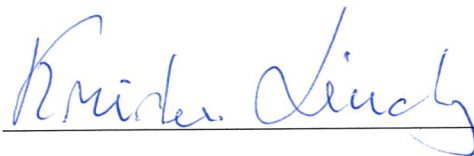
Jennie Fornedal, ordförande

Justeras

Nyköping 2019-05-28



Anne-Marie Karlsson



Kristina Lindberg

Bilaga 1

Närvarolista / föstängd Årsstämma

2019-05-22

Räksbyggen												
Kund	233427 brf Skeppsbron 2											
Org.nummer	769627-4880											
Fastighet	Samtliga											
Address	Samtliga											
Per den	2019-04-25											
Rapportuttag	2019-04-25 09:51:27											
Namn	Address	Närvar	Röster	Har fullmakt	Fullmakt för	Lamnat fullmakt till	Objektnummer	Fastighet	Andel	Inträde		
Abrahamsson Ulf	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-31104	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Ahman Anne	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-21002	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2018-12-03		
Andersson Britt-Marie	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping	X					233427001-21201	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Andersson Måre	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-41102	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2018-04-01		
Andersson Olof	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21201	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Andersson Tor-Björn	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping						233427001-11002	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Andersson Zdenka	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping						233427001-11002	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Baran Anna	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping						233427001-11401	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2017-07-01		
Berg Carina	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping						233427001-31002	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2017-07-01		
Bjurenborg Anna	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21102	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Bjurenborg Joakim	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21102	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Bock Renée	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21301	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Bock Thomas	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21301	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Caipa Martinsson Gita	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping						233427001-41001	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Carlsson Samai	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping						233427001-11001	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Carlsson Stefan	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11001	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Ek Mona	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11103	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2018-01-01		
Eklom Gerd	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11203	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Eklom Göran	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11203	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2017-07-01		
Flodin Granath Ingegerd	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-41301	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2018-12-15		
Foredal Jennie	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11101	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2018-01-01		
Forell Jan	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping						233427001-41101	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2018-10-01		
Fornedal Kjell	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping						233427001-11101	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	50	2018-01-01		
Garcia Gil	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11402	233427001 Nyköping Spelhagen 1:12	100	2017-07-01		

7 5

Namn	Adress	Närvar	Röstar	Har fullmakt	Fullmakt för	Lämnat fullmakt till	Objektnummer	Fästighet	Andel	Inträde
Gryth Ingegerd	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31003	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	100	2017-07-01
Gullback Elvi	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X					233427001-31102	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	100	2018-01-01
Gustavsson Lars	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-11201	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-06-30
Gustavsson Ulla	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11201	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-06-30
Hallberg Annika	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11302	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Hallberg Björn	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-11302	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2019-02-25
Hallberg Eva	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31104	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Helander Åke	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-11202	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	100	2017-07-01
Hessel Åsa	Tullkammargränd 3, 611 31. Nyköping						233427001-41201	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Holmquist Björn	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31203	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Holmquist Kerstin	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31203	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Hultberg Eva	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11301	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	90	2018-01-01
Hultberg Hans	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11301	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	10	2018-01-01
Höök Margareta	Tullkammargränd 3, 611 31. Nyköping						233427001-41202	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	100	2017-07-01
Janson Gunnel	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31204	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Janson Sven	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31204	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Johansson Annika	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11102	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Johansson Krister	Tullkammargränd 9, 611 31. Nyköping						233427001-11102	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Kandefelt Jonas	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31402	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2016-06-01
Kandefelt Lovisa	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X					233427001-31402	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2016-06-01
Karlsson Anne-Marie	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31101	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Larnholt Anders	Tullkammargränd 7, 611 31. Nyköping						233427001-21202	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	100	2017-07-01
Larsson Stig	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31304	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Lindberg Kristina	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X		Strömshult		233427001-31202	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Lindberg Lars	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X					233427001-31202	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Löwengren Marie	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31201	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Malmqvist Gunilla	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-31301	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Malmqvist Jan	Tullkammargränd 5, 611 31. Nyköping						233427001-31301	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Martínsson Berth	Tullkammargränd 3, 611 31. Nyköping						233427001-41001	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01
Melén Gerd	Tullkammargränd 7, 611 31. Nyköping	X	X				233427001-21302	233427001 Nyköping Spelthagen 1:12	50	2017-07-01

13 11

Namn	Adress	Närvar	Röstar	Har föllmakt	Föllmakt för	Lämnat föllmakt till	Objektnummer	Fästighet	Andel	Inträde
Melén Karl	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping	X					233427001-21302	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Nilsson Gösta	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-31302	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Nilsson Kristina	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X					233427001-31302	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Palm Ingela	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21101	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Palm Jan	Tullkammargränd 7, 611 31 Nyköping						233427001-21101	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Persson Marie	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping						233427001-31303	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Persson Peter	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping						233427001-31303	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Pettersson Ulrik	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-31201	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Pålsson Anders	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X					233427001-31101	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Pärm Pia	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X					233427001-31304	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Sahlén Håkan	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping						233427001-41201	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Strömstedt Kerstin	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping					Kristina	233427001-31401	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Strömstedt Per	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping					Lindberg	233427001-31401	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Thelin Åsa	Tullkammargränd 3, 611 31 Nyköping						233427001-41302	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	100	2017-07-01
Tjergfors Inger	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-31001	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Tjergfors Kent	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping						233427001-31001	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	50	2017-07-01
Wallster Lars-Göran	Tullkammargränd 5, 611 31 Nyköping						233427001-31103	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	100	2017-07-01
Åberg Hjärdis	Tullkammargränd 9, 611 31 Nyköping	X	X				233427001-11303	233427001 Nyköping Spelshagen 1:12	100	2017-10-01
Exported 2019-04-25										

8 4
 Åström, Claes sambo med Ingegerd Granath
 Helander, Birgitta gifta med Åke Helander

Varis 30
 Röstar 22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Björn Pålsson	Ordförande
Gunilla Malmqvist	Sekreterare
Björn Ingemar Holmquist	Kassör
Lars Anders Lindberg	Fastighetsansvarig
Sven Ulrik Pettersson	Ledamot

Per Gustaf Strömstedt	Suppleant
Åsa Margaretha Thelin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Ingemar Holmquist, Sven Ulrik Pettersson, Anders Björn Pålsson, Per Gustaf Strömstedt och Åsa Margaretha Thelin.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisionsbolag

Grant Thornton, Maria Johansson Auktoriserad revisor 

Valberedning

Zdenka Andersson
Jennie Fornedal
Gerd Malén
Mari Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Ordinarie Årsstämma.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-09. Extrastämma med anledning av beslut om ombyggnad av lokal till två lägenheter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spelhagen 1:12	2014	Nyköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

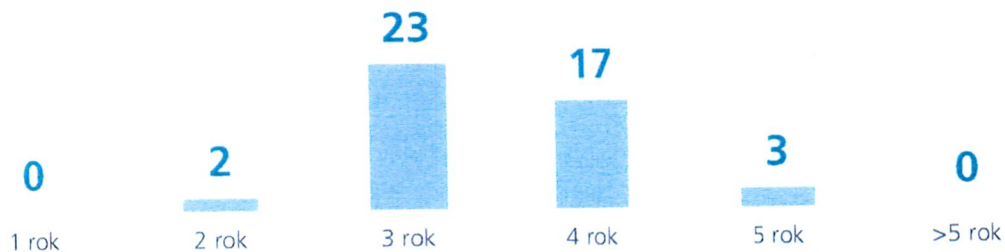
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 993 m², varav 3 854 m² utgör lägenhetsyta och 139 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet som inte är upplåten än.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

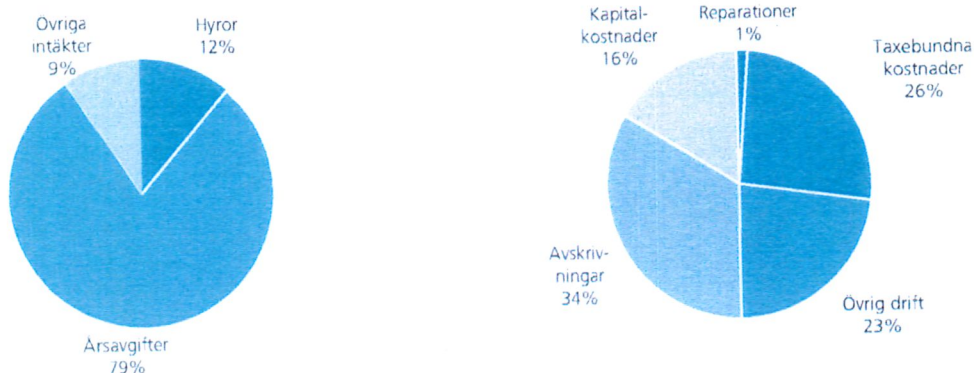
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Ventilation	Plåt och Ventilation AB
Hisservice	KONE AB, Inspecta
TV, bredband och telefoni	Telia
Nätanslutning	Gästabudstaden AB
Elnät och elhandel	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Renhållning, sopsortering	Nyköpings Kommun
Snöröjning och halkbekämpning	El & Bygg i Sörmland AB
Kärntvätt	Clean me
Extern Revision	Grant Thornton

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 805 682	421 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 842 319	2 991 537
Finansiella intäkter	180	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	561 998
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	2 495 000	0
	5 337 499	3 553 535
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 493 742	1 343 162
Finansiella kostnader	480 935	394 662
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 057 813	0
Ökning av kortfristiga fordringar	41 254	0
Minskning av långfristiga skulder	266 468	233 408
Minskning av kortfristiga skulder	325 244	198 312
	4 665 455	2 169 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 477 725	1 805 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	672 044	1 383 990

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit en intensiv höst med iordningställande och försäljning av två lägenheter i hus 2, överklagan av parkeringshus, upphandling av fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Vi har också inlett samtal med PEAB angående vår nuvarande parkeringsplats samt de ekonomiska villkoren vid bildandet av en ny samfällighet kring det planerade garaget.

Garantibesiktning Den 28–29 maj genomfördes tvåårsbesiktning av våra hus. Sprickor, läckage vid balkonginglasningar och kalla golv mm noterades. Det mesta är åtgärdat av PEAB under hösten, men några saker återstår som kommer att åtgärdas under våren. Hus två som inte uppfyller energinormen kommer att specialstuderas under senvintern.

Ventilation På grund av generade röklukt har vi provat att installera kolfilter i en lägenhet istället för vanligt pappersfiler, med lyckat resultat.

Omförhandling av lån Styrelsen omförhandlade ett av våra tre lån hos Handelsbanken som gick ut den första juni. Det nya lånet är ett tvåårigt avtal med en räntesats på 0,97%, en sänkning med 0,18% jämfört med det tidigare låneavtalet.

Nya lägenheter i hus 2 I november besiktigades och godkändes de två nya lägenheterna i hus 2, dock återstår iordningställandet av uteplatserna eftersom det är lång leveranstid på balkongräcken. Den större lägenheten är såld och vi välkomnar Anne Ahlman som ny medlem i föreningen. Den mindre lägenheten är ännu inte såld, men vi räknar med att det ska ske inom den närmsta tiden.

Byte av ekonomisk förvaltare Vi har skrivit nya avtal med Riksbyggen där de tar över den ekonomiska förvaltningen från SBC och fortsätter med skötseln av våra fastigheter. De finns på gångavstånd, vi fick ett bättre pris och vi tror att det kommer att bli bra när väl alla inkörsproblem är lösta. Vi har också beställt hjälp med upprättandet av en långsiktig underhållsplan.

Vårt dricksvatten Med anledning av tidigare vattenprov i hus 2 som visade höga halter av bakterier, har vi tagit nya prover i samtliga hus. Halten av långsamväxande mikroorganismer har sjunkit från mer än 100 000 cfu/ml till 30–50 cfu/ml. Det finns ingen förklaring till varför det första vattenprovet innehöll så höga värden, men de nya proverna visar att vårt vatten nu är bra i alla husen. Vi planerar att testa vattnet igen senare i vår. (cfu är en förkortning av kolonibildande enheter.)

Nybyggnation av garage Våra invändningar mot det planerade garaget har avslagits av kommun och länsstyrelse. Vi är inte emot att PEAB bygger ett garage utan är framförallt oroade av framtida oplanerade kostnader för vår förening. Vi har tagit kontakt med jurist för att utvärdera PEABs kontraktsförslag.

Nuvarande parkering Från den 1/11 2018 beslutade PEAB att ta ut en kostnad på 43 000 kr/år för vår parkeringsyta. Anledningen enligt PEAB är att ett från början tänkt kortvarigt parkeringsprovisorium blivit mer långvarigt. I och med detta tog PEAB också över snöröjning och allmänt underhåll av parkeringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 0 st
Överlåtelse under året: 1 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	605	202
Hyror/m ² hyresrättsyta	654	1 254	400
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 241	10 310	10 371
Elkostnad/m ² totalyta	97	93	33
Värmekostnad/m ² totalyta	60	66	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	38	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	99	68
Soliditet (%)	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	260	-45
Nettoomsättning (tkr)	2 831	2 992	955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 854 m² bostäder och 139 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 416 000	1 628 000	0	84 788 000
Upplåtelseavgifter	29 289 000	867 000	0	28 422 000
Fond för yttre underhåll	233 460	117 840	0	115 620
S:a bundet eget kapital	115 938 460	2 612 840	0	113 325 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 643	-117 840	259 713	-160 516
Årets resultat	-127 631	-127 631	-259 713	259 713
S:a ansamlad förlust	-146 274	-245 471	0	99 197
S:a eget kapital	115 792 186	2 367 369	0	113 424 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 631
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	99 197
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 840
summa balanserat resultat	-146 274

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-146 274

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. ✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 831 067	2 991 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 252	0
Summa rörelseintäkter		2 842 319	2 991 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 298 427	-1 228 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 373	-87 433
Personalkostnader	Not 6	-57 942	-27 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-995 453	-994 000
Summa rörelsekostnader		-2 489 195	-2 337 162
RÖRELSERESULTAT		353 124	654 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 935	-394 662
Summa finansiella poster		-480 755	-394 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 631	259 713
ÅRETS RESULTAT		-127 631	259 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	153 017 027	151 954 667
Summa materiella anläggningstillgångar		153 017 027	151 954 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 017 027	151 954 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 052	5 400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	818 845	1 668 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	216 993	176 602
Summa kortfristiga fordringar		1 036 890	1 850 627
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 671 214	144 180
Summa kassa och bank		1 671 214	144 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 708 104	1 994 807
SUMMA TILLGÅNGAR		155 725 131	153 949 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 705 000	113 210 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	233 460	115 620
Summa bundet eget kapital		115 938 460	113 325 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 643	-160 516
Årets resultat		-127 631	259 713
Summa fritt eget kapital		-146 274	99 197
SUMMA EGET KAPITAL		115 792 186	113 424 817
LANGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 203 482	26 502 654
Summa långfristiga skulder		39 203 482	26 502 654
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	266 468	13 233 764
Leverantörsskulder		155 539	136 461
Skatteskulder		23 760	220 180
Övriga skulder		10 836	10 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 860	420 963
Summa kortfristiga skulder		729 463	14 022 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 725 131	153 949 474

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 254 737	2 331 641
Hyror lokaler	90 900	174 300
Hyror parkering	232 550	245 300
Kallvattenintäkter	32 967	0
Varmvattenintäkter	36 104	0
Elintäkter	183 837	238 534
Pantsättning	0	1 772
Öresutjämning	-28	-10
	2 831 067	2 991 537

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	11 252	0
	11 252	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	239 008	235 066
	Fastighetsskötsel beställning	1 156	1 550
	Snöröjning/sandning	126 804	47 748
	Hissbesiktning	4 769	4 596
	Myndighetstillsyn	5 380	0
	Garage	0	130
	Soppantering	11 193	11 193
	Gård	4 027	0
	Serviceavtal	50 344	38 471
	Förbrukningsmateriel	397	5 841
	Fordon	2 972	0
		446 050	344 595
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 438	0
	Lås	2 176	800
	VVS	1 055	0
	Ventilation	30 780	0
	Elinstallationer	3 543	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 425
		38 992	8 225
	Taxebundna kostnader		
	El*1	385 885	371 342
	Värme*2	237 996	264 367
	Vatten*3	101 618	153 096
	Sophämtning/renhållning	38 967	38 203
		764 466	827 008
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 879	21 256
	Kabel-TV	14 160	0
	Bredband	0	15 484
		37 039	36 740
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 880	11 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 298 427	1 228 448

Taxebundna kostnader

- *1 El helår 2017, kostnad 363,3 kkr, förbr. 220,7 Mwh
El helår 2018, kostnad 385,4 kkr, förbr. 215,1 Mwh
- *2 Värme helår 2017, kostnad 247,9 kkr, förbr. 280,2 Mwh
Värme helår 2018, kostnad 237,9 kkr, förbr. 271,1 Mwh
- *3 Vatten helår 2017, kostnad 112,3 kkr, förbr. 3.302 m³
Vatten helår 2018, kostnad 112,1 kkr, förbr. 3.187 m³

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 550	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	44 250	19 792
	Föreningskostnader	1 063	4 362
	Fritids- och trivselkostnader	930	806
	Studieverksamhet	0	625
	Förvaltningsarvode	49 409	0
	Administration	8 526	5 105
	Korttidsinventarier	6 646	0
	Konsultarvode	17 299	50 000
	Föreningsavgifter	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	6 743
		137 373	87 433

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 500	22 850
	Kostnadsersättningar	0	381
	Sociala kostnader	9 442	4 050
		57 942	27 281

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	995 453	994 000
		995 453	994 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 280 000	153 280 000
	Nyanskaffningar	2 057 813	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 337 813	153 280 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 325 333	-331 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-995 453	-994 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 320 786	-1 325 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 017 027	151 954 667
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 005 000	47 005 000
	Taxeringsvärde mark	10 983 000	10 983 000
		57 988 000	57 988 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 800 000	56 800 000
	Lokaler	1 188 000	1 188 000
		57 988 000	57 988 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12 334	1 282
	Klientmedel hos SBC	806 511	1 661 502
	Fordringar	0	5 841
		818 845	1 668 625
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	7 820	7 240
	Kabel-TV	3 540	0
	Elintäkter	84 201	109 610
	Fastighetsskötsel	63 063	59 752
	Upplupen varmvattenintäkt	30 991	0
	Upplupen kallvattenintäkt	27 378	0
		216 993	176 602
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	115 620	0
	Reservering enligt stadgar	117 840	115 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	233 460	115 620

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,170 %	13 190 040	13 256 824	2019-06-01
Handelsbanken	1,390 %	13 189 050	13 255 830	2021-06-01
Handelsbanken	0,970 %	13 090 860	13 223 764	2020-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		39 469 950	39 736 418	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-266 468	-13 233 764	
		39 203 482	26 502 654	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 137 610 kr.

2017 redovisades lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. 2018 har endast 2019 års amortering redovisats som kortfristig del.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 070 000	40 070 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	45 999	38 920
Värme	31 492	40 607
Vatten	27 123	18 000
Extern revisor	19 000	18 500
Avgifter och hyror	101 518	304 936
Ombyggnation lägenheter	31 228	0
Snöröjning/sandning	16 500	0
	272 860	420 963

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

NYKÖPING den 11 / 4 2019



Anders Björn Pålsson
Ordförande



Gunilla Malmqvist
Sekreterare



Björn Ingemar Holmquist
Kassör

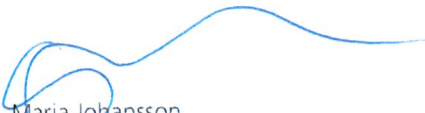


Lars Anders Lindberg
Fastighetsansvarig



Sven Ulrik Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2019
Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron 2
Org.nr. 769627-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 mina 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

Mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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.

Norrköping den 18 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Nyköping 24/4 2019

Tillägg i föreningens ekonomisk plan

Vid ombyggnationen av den tomma lokalen i hus 2 till två lägenheter, ökade antalet andelar i bostadsrättsföreningen med två andelar. Antalet andelar i föreningen är nu 45, mot tidigare 43. Det innebär att andelstalen har räknats om, vilket redovisas i bifogad översikt.

Omräkningen kommer efter godkännande ingå som ett tillägg i föreningens ekonomiska plan.



Styrelsen Brf Skeppsbron 2

Brf Skeppsbron 2.

1. HÖG ELKOSTNAD

Årsredovisning 2017 och 2018

Total elkostnad:

2017: 371 342 kr, 93 kr/m² totalyta.

2018: 385 885 kr, 97kr/m² totalyta.

Lägenheter elkostnad:

2017: 187 963 kr (debiterat), 49 kr/m² lägenhetsyta

2018: 183 837 kr. 135 MWh

Gemensam elkostnad:

2017: 183 379 kr

2018: 202 048 kr 80 MWh

Varifrån kommer denna höga kostnad?

Är föreningen felfakturerad? (Hände 2016)

Motionen är en anmodan till Styrelsen att utreda och redovisa orsaken, samt vidtaga erforderliga åtgärder för att få ner kostnaderna.

Kostnaden för Gemensam el är mer än dubbelt så hög som i vår Ekonomiska plan.

Gemensam elkostnad 202 tkr för 80 MWh

Lägenheter elkostnad 184 tkr för 135 MWh

Nyckeltalet, 97 kr/m² för Total elkostnad är även det högt.

Ett bidrag till att sänka elkostnaden totalt:

En Nätanslutning i stället för 4 st nätanslutningar.

Bilaga 6

2. BREDBAND

Vi föreslår att styrelsen tar in offerter på gemensam bredbandsanslutning för alla lägenheter. I andra föreningar har man i avtal uppnått rabatter som gett halva månadskostnaden, eller lägre för varje lägenhet.

Nuvarande månadsavgift medger utan problem att detta kan genomföras utan någon höjning av månadsavgiften.

Nyköping, 2019-04-08

Med vänliga hälsningar

Piia Pärn, Stig Larsson

Nyköping 24/4 2019

Styrelsens svar på motion 1 – Hög elkostnad

Vi bifaller motion 1 och styrelsen kommer att aktivt arbeta med att sänka våra elkostnader.

Kartläggning

Vi har jämfört vår elförbrukning och våra elkostnader med vår grannförening i Silon, eftersom silobyggnaden och deras förening har många likheter med våra hus och vår förening. Vi finner att vår förening och Silons förening har ungefär samma elförbrukning och elkostnader.

Jämförelser av elkostnader och elförbrukning år 2018

	Skeppsbron 2	Silon
Total elkostnad, kkr	385	341
Avgifter lägenhetsel, kkr	184	155
Övrig elkostnad, kkr	201	186
Total elförbrukning, MWh	215	234
Lägenhetsel, MWh	135	131
Övrig elförbrukning, MWh	80	103

Våra högre totala och gemensamma elkostnader förklaras troligen främst av ogynnsammare elavtal. Vi hade rörligt elpris från mars 2017 då marknadspriset på el var hyggligt lågt. Vi hade fast pris över vintern t.o.m. mars 2018 för att slippa förväntade prisökningar över vintern. Det visade sig vara ett bra beslut. Men vi borde ha låst priset över längre period. Vi hade planerat för att teckna ett ett- eller flerårsavtal vid början av sommaren då elpriset normalt är som lägst, men någon prissänkning skedde aldrig. Istället ökade priset månad för månad. Vilket visar sig i våra högre elkostnader. Silon har troligen haft bundet lågt elpris under längre tid.

Detta år hoppas vi på åter sjunkande elpriser, och vi hoppas kunna binda elpriset på en lägre nivå än vårt nuvarande vinteravtalspris.

Redan beslutade åtgärder

I vår granskning av våra elkostnader har vi funnit att vi kan sänka våra elnätskostnader med ca 10 000 kr per år om vi sänker säkringsnivån i husen. Idag har Tullkammargränd 3, 5 och 7 säkringar på 63A, medan Tullkammargränd 9 har en säkring på 50A.

Vi vill ha provat om vi kan säkra ner till 50A eller lägre för husen Tullkammargränd 3 och 7 och eventuellt även för Tullkammargränd 5. Tullkammargränd 5 och 9 har lika många lägenheter och Tullkammargränd 5 bör därmed klara en sänkning till 50A. De andra husen har så få lägenheter att det bör räcka med drygt hälften. Vi har tagit kontakt med en elektriker för bedömning och eventuell installering av nya säkringar.

Nyköping 24/4 2019

Bilaga 7

Styrelsens svar på Motion 2 – Bredband

Styrelsen bifaller inte motion 2 om gemensam upphandling av bredbandsanslutning.

Vi anser att föreningens medlemmar ska fritt få välja leverantör av internetjänster och programutbud.

Alla lägenheter har idag två fiberanslutningar, en från Telia och en från Gästabudsstaden. Det ger medlemmarna en stor valfrihet att välja en anslutning som passar deras behov och önskemål angående hastighet och programutbud. Det ger också medlemmarna en möjlighet att välja en för dem passande prisbild.

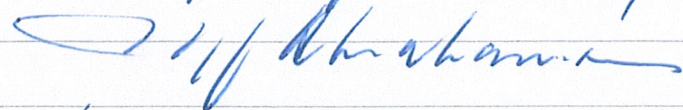
3/
Mittion till
Bostråthföreningen
"Skeppström 2"

Då de flesta boende i vår
bdf. har nått en avsningsvärd
ålder, föreslår jag inköp av
en hjärtstartare.

Juvt nu har flera företag
kampanjpriser, som ligger
mellan 14-16 + tven kronor.

En central placering är
kontrasten i "vita husets"
cykelrum. Dit har samtliga
koden.

Uppskåring 24.3.19



/JUF ABRAHAMSON/

Nyköping 24/4 2019

Bilaga 9

Styrelsens svar på Motion 3 – Hjärtstartare

Styrelsen bifaller motion 3 angående inköp av hjärtstartare.

Ett inköp sker dock under förutsättningen att minst två personer i varje hus antingen har eller är villiga att utbilda sig i handhavandet av hjärtstartare.

Det vore i sammanhanget också värdefullt att veta vilka i föreningen som har en aktuell utbildning i hjärt- och lungräddning.

Motion 4 – Information

Vi saknar information från styrelsen om vad ni jobbar med och vad som är på gång. Vi ser gärna att ni månatligen informerar oss i bostadsrättsföreningen om vad ni har gjort och kommer att göra. Hur denna information distribueras får vi komma överens om på årsstämman.

Det finns två alternativ som vi ser det antingen läggs den upp på vår hemsida eller så delas den månatliga informationen ut i var och ens brevlåda.

Hälsningar

Lovisa och Jonas Kandefelt

Nyköping 24/4 2019

Styrelsens svar på Motion 4 – Information

Styrelsen bifaller motion 4 angående information till medlemmar.

Styrelsen tar på sig ansvaret att regelbundet informera föreningens medlemmar om pågående styrelsearbete, fattade beslut och andra händelser/aktiviteter som påverkar medlemmarnas boende.