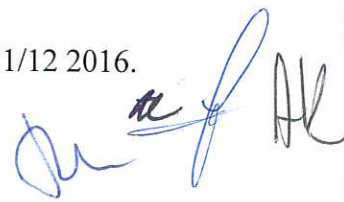


Ordinarie stämma

TID: Måndagen den 29 maj 2017 kl 18.00

PLATS: Konferensrum entréplan, Rosvalla, Nyköping

- § 1 Stämmans öppnande**
Lars Sannö hälsade välkommen och öppnande stämman.
- § 2 Fastställande av röstlängd**
Upprättades bilagda förteckning över närvarande medlemmar att gälla som röstlängd, bilaga 1.
- § 3 Val av ordförande vid stämman**
Till ordförande för stämman utsågs Lars Sannö.
- § 4 Anmälan av ordförandes val av protokollförare**
Lars Sannö meddelade att han uppdragit åt Krister Nilsson att föra dagens protokoll.
- § 5 Godkännande av dagordning**
Dagordning, utsänd med kallelse fastställdes, bilaga 2.
- § 6 Val av justeringsmän**
Till justeringsmän jämte ordföranden utsågs Berth Martinsson och Anne-Marie Karlsson.
- § 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst**
Stämman beslutade att kallelse skett i behörig ordning
- § 8 Styrelsens årsredovisning**
Ordföranden föredrog styrelsens årsredovisning för 2016, som varit utsänd till alla medlemmar.
Stämman beslutade att lägga berättelsen till handlingarna, bilaga 3.
- § 9 Revisionsberättelse**
Revisionsberättelse föredrogs.
Stämman beslutade lägga revisionsberättelsen till handlingarna, bilaga 3.
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning per den 31/12 2016.



§ 11 Fastställande av anskaffningskostnad för föreningens fastighet
Fastställdes anskaffningskostnad för föreningens fastighet till 153 280 000 kr, med reservation för ev framtida krav på Peab.

§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
Revisorernas förslag enligt revisionsberättelsen var att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

§ 13 Beslut om resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande finns en förlust om kronor 44 896 vilken styrelsen föreslår balanseras i ny räkning.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

§ 14 Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
Beslutades att arvode till styrelsen, att fritt disponera inom sig, skall uppgå till motsvarande ett prisbasbelopp, exkl sociala kostnader.

Beslutades av valberedningens ledamöter vardera skulle erhålla ett arvode om 1 000 kr, exkl sociala kostnader.

Arvode till revisorerna utgår enligt inlämnad räkning.

§ 15 Beslut om antal ledamöter och suppleanter samt val av styrelseledamöter, suppleanter och valberedning
Beslutades att styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter.

Stämman beslutade välja ledamöter och suppleanter enligt nedan:

Ledamöter
Björn Holmquist
Marie Löwengren
Gunilla Malmqvist
Anders Pålsson
Inger Tjergenfors

Suppleanter
Zdenka Andersson
Lars Lindberg

Samtliga ledamöter och suppleanter med en mandatperiod om ett år.

Under stämman inkom förslag att välja Lovisa Kandefelt, sammankallande, Jenny Fornedal och Ulrik Pettersson till valberedning.

Stämman beslutade att till valberedning utse de föreslagna.

§ 16

Val av revisor och suppleant

Till föreningsrevisor utsågs revisionsfirman Ernst & Young AB.

§ 17

Motioner och förslag från styrelsen

- **Motion 1 och 3**, ang individuell energimätning och debitering, bilaga 4:1

efter votering beslutade stämman att ej införa individuell mätning, dvs bifall till Berth Martinssons motion.

- **Motion 2**, ang Hcp-anpassning tunga dörrar, bilaga 4:2

Stämman beslutade överlämna frågan till styrelsen för fortsatt handläggning

- **Motion 4**, ang ändringar i stadgar mandattid, bilaga 4:3

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

- **Proposition 1**, ärende från styrelsen ang inredning restaurang, bilaga 5

Stämman beslutade att ej bifalla förslaget.

§ 18

Avslutning

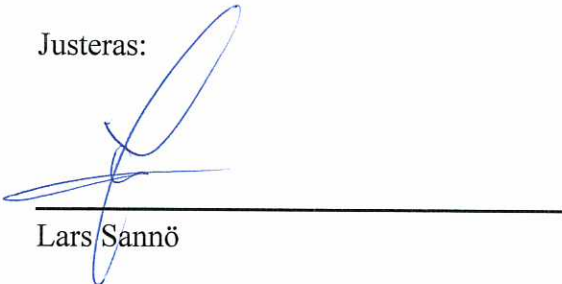
Ordföranden tackade för visat intresse samt avslutade stämman.

Vid protokollet

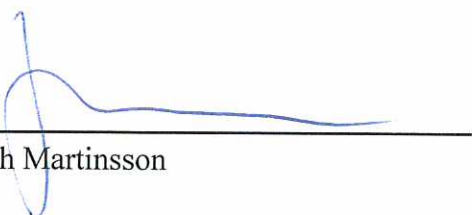


Krister Nilsson

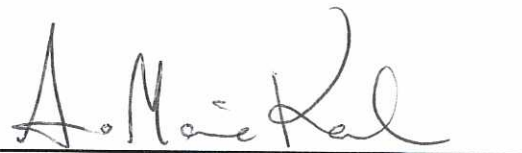
Justeras:



Lars Sannö



Berth Martinsson



Anne-Marie Karlsson

Bil. 1

Annika Hallberg
551207-1928

2017-05-29

Tullkammargränd 9
611 31 Nyköping

Lgh 1:1302

Fullmakt till Björn Hallberg, 530508-0011.

Härmed ger jag fullmakt till Björn Hallberg att företräda mig, Annika Hallberg vid årsmötet för brf Skeppsbron 2 den 29 maj 2017.

Med vänliga hälsningar


Annika Hallberg



Kallelse till stämma för Brf Skeppsbron 2 i Nyköping Nyköpings kommun

Dag: Måndag den 29 maj 2017, kl. 18.00

Plats: Rosvalla, lokal i anslutning till entrén

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Godkännande av dagordning
6. Val av justeringsmän
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Fastställande av anskaffningskostnad för föreningens fastighet
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om resultatdisposition
14. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
15. Beslut om antal ledamöter och suppleanter samt val av styrelseledamöter, suppleanter och valberedning
16. Val av revisor och suppleant
17. Motioner och förslag från styrelsen
 1. Angående individuell mätning
 2. Angående Hcp-anpassning tunga dörrar
 3. Angående individuell mätning
 4. Angående ändring i stadgar mandattider
 5. 1 st ärende från styrelsen angående inredning restaurang
18. Mötets avslutande

Västerås 2017-05-08

Brf Skeppsbron 2 i Nyköping
Styrelsen

Årsredovisning och revisionsberättelse för 2016 finns att hämta på hemsidan
”www.skeppsbron2.bostadsraterna.se, eller kontakta Kate Braw 021-15 49 52.
Inkomna motioner samt svar på motioner bifogas. Förslag från valberedning bifogas.

Årsredovisning för
Brf Skeppsbron 2 i Nyköping

769627-4880

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppsbron 2 i Nyköping, 769627-4880, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2014-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2014-01-17, föreningens stadgar registrerades 2014-01-17. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-16. Nytt registreringsbevis utfärdades 2014-12-13. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-12-13. Nya registreringsbevis utfärdades och registrerades 2016-01-08 och 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nyköping Spelhagen 1:6 2014-10-08. Fastigheten består av en byggnad med 43 bostadslägenheter och en lokal. Total BOA ca 3854 m², total LOA ca 139 m². Preliminärt kommer 44 st utvändiga biluppställningsplatser att tillhöra bostadsrättsföreningen, fastighetsbildning är under genomförande. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-10-08. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam där Peab Bostad AB har byggherreansvar. Fullgörandeförsäkring är utställd av Brim AB. Av bostadsrättsföreningens 43 lägenheter var 43 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut för VA-ledningar, elkablar och skärmtak kommer att ev belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning för lekplats, miljöbod, vägar och parkeringar. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förättning.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Sannö	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars-Olov Bogren	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Krister Nilsson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Johnny Andersson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Sigmundsson	Suppleant	2016-07-04 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2016 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-05-19.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 79 medlemmar varav 6 i den byggande styrelsen.

Arsavgiften

Arsavgiften för 2017 är oförändrad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	954 717	-	-
Balansomslutning	154 146 481	145 172 973	55 910 895
Resultat efter finansiella poster	-44 896	-	-
Soliditet, %	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Ytte underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enligt årsstämmobeslut	-	-	-	-	-
Förändring insatser	84 788 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	28 422 000	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-44 896
Vid årets slut	84 788 000	28 422 000	-	-	-44 896

Resultatdisposition

Årets resultat	-44 896
Att disponera	-44 896

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Balans i ny räkning	-44 896
Att disponera i ny räkning	-44 896

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2016-08-31

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	954 717	-
Summa rörelseintäkter		954 717	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-397 193	-
Avskrivningar	3	-331 333	-
Summa rörelsekostnader		-728 527	-
Rörelseresultat		226 190	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader		-271 087	-
Summa finansiella poster		-271 086	-
Resultat efter finansiella poster		-44 896	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-44 896	-
Skatter			
Årets resultat		-44 896	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	152 948 667	141 727 752
Summa materiella anläggningstillgångar		152 948 667	141 727 752
Summa anläggningstillgångar		152 948 667	141 727 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	764 450	168 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	11 673	1 120
Summa kortfristiga fordringar		776 123	169 145
Kassa och bank			
Kassa och bank		421 691	3 276 076
Summa kassa och bank		421 691	3 276 076
Summa omsättningstillgångar		1 197 814	3 445 221
SUMMA TILLGÅNGAR		154 146 481	145 172 973

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		113 210 000	-
Summa bundet eget kapital		113 210 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-44 896	-
Summa fritt eget kapital		-44 896	-
Summa eget kapital		113 165 104	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	39 769 478	-
Summa långfristiga skulder		39 769 478	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	200 348	128 679 265
Leverantörsskulder		65 106	5 118 458
Övriga skulder	8	208 300	11 361 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	738 145	14 250
Summa kortfristiga skulder		1 211 899	145 172 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 146 481	145 172 973

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Ar
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	777 204	-
Debiterad el	38 300	-
Lokalhyror	55 600	-
P-plats	81 400	-
Överlåtelseavgifter	2 216	-
Övrigt	-3	-
Summa	954 717	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-08-31.

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	19 873	-
Hiss	4 928	-
Förbrukningsinventarier	36 500	-
Övrigt underhåll	6 860	-
Elkostnad	133 165	-
Fjärrvärme	60 963	-
Sophämtning	14 119	-
Fastighetsförsäkring	6 977	-
Bredband	3 576	-
Fastighetsskatt	7 033	-
Teknisk förvaltning	74 417	-
Sociala avgifter	115	-
Ekonomisk förvaltning	22 000	-
Resekostnader	1 664	-
Revisionsarvode	4 750	-
Bankkostnader	115	-
Summa	397 055	-

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar	153 280 000	141 727 752
	153 280 000	141 727 752
-Årets avskrivning enligt plan	-331 333	-
Redovisat värde vid årets slut	152 948 667	141 727 752
Varav byggnader	118 948 667	107 727 752
Varav mark	34 000 000	34 000 000
Summa	152 948 667	141 727 752

Fastighetsbeteckning Nyköping Spelhagen 1:6
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 48 910 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	37 927 000	-
Taxeringsvärde mark	10 983 000	7 800 000
Summa	48 910 000	7 800 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 153 280 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar	426 844	-
Fordran Peab Bostad AB	337 605	168 025
Fordran Skatteverket	1	-
Summa	764 450	168 025

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bostadsrätterna	1 120	1 120
Fastighetsförsäkring	6 977	-
Telia Sonera	3 576	-
Summa	11 673	1 120

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorstid	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken		Byggnadskreditiv	-	128 679 265
Stadshypotek 865784	1,170%	2017-06-01	13 323 608	-
Stadshypotek 865785	1,170%	2019-06-01	13 323 608	-
Stadshypotek 865786	1,390%	2021-06-01	13 322 610	-
Summa			39 969 826	128 679 265
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	<u>200 348</u>	<u>801 392</u>	<u>38 968 086</u>	<u>39 969 826</u>
Summa	200 348	801 392	38 968 086	39 969 826

Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2016-12-31	2015-12-31
Lång skuld till kreditinstitut	39 769 478	-
Kort skuld till kreditinstitut	<u>200 348</u>	-
Skulder till kreditinstitut	39 969 826	-

Not 8 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till medlemmar	-	11 321 000
Reverslån Peab Bostad AB	-	40 000
Skulder skatteverket	<u>208 300</u>	-
Summa	208 300	11 361 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda årsavgifter	647 696	-
Revisionsarvode	14 250	14 250
El och Värme	<u>76 199</u>	-
Summa	738 145	14 250

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

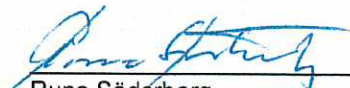
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>40 070 000</u>	<u>10 010 000</u>
Summa Ställda säkerheter	40 070 000	10 010 000


Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

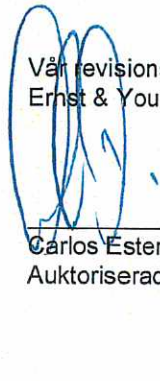
Nyköping 2017 - 05 - 04


Rune Söderberg


Lars Sannö


Lars-Olov Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 08
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron 2 i Nyköping org.nr 769627-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbron 2 i Nyköping för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skeppsbron 2 i Nyköping för 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Motion 1. Skeppsbron 2.

Bil. 4:1

MOTION FÖR ÅRSSTÄMMAN 2017

1. Det finns ingen vinning för föreningen och för enskilda boende ringa vinning på en individuell mätning/debitering. Däremot skapas en hel del arbete.
Jag hoppas vi alla betraktar föreningen som en helhet och inte som individuella enheter och därmed bör stämman besluta om att ingen individuell mätning/debitering skall utföras i BRF Skeppsbron 2.

Vilket innebär att den avgift, som alla accepterade i och med köpet av lägenhet, kvarstår och att VV/KV ingår i avgiften.
2. Att eventuellt förslag på röstning om individuell värmemätning/debitering avslås av stämman, i alla fall till dess man fått fram en koefficient som tar hänsyn till lägenhetens placering, antal ytterväggar etc. Det finns fler frågetecken runt mätvärdena i lägenheten.

Med vänlig hälsning

Berth Martinson
Tullkammargränd 3
611 31 Nyköping

Motion 3, Skeppsbron 2.

Bil. 4:1

Motion till årsstämman 2017 för Brf Skeppsbron 2, Nyköping

Individuell energimätning och debitering enligt stadgarna paragraf 7.

Återkommer till motion 1 vid årsstämman 2016.

Styrelsen tillstyrkte motionen om Individuell debitering men tog tillbaka detta vid årsmötet. Årsmötet röstade nej till motionen.

Det är bevisat att vattenförbrukningen går ner med ca 30% när var och en betalar efter vad man använder. Ganska många lägenheter har plats för badkar av olika storlekar och att bada innebär mycket större vattenförbrukning än att duscha. En del tvättar med full maskin och andra inte.

Compwell har levererat mätutrustningen i varje lägenhet. De säger att den faktiska förbrukningen av varm och kallvatten ofta är annorlunda vid individuell mätning än vid schablondebitering inom andra föreningar. Föreningens kostnad för redovisning och debitering är också rimlig enligt Compwell.

Statistiskt så är genomsnittlig vattenförbrukning i flerfamiljshus i Sverige 160 liter/dygn/person, enligt källa: Svenskt vatten. Enligt samma källa kostar vattnet i Nyköping 2,9 öre/liter vilket innebär ca 4,64 kr/dag/person +uppvärmningskostnad. Vår personliga förbrukning har varit ungefär hälften så mycket beroende på att vi är bortresta ganska ofta.

Vi är övertygade om att vattenförbrukningen kan minska med 30% för merparten av medlemmarna med individuell debitering.

Elförbrukningen debiteras individuellt redan från början, men värmekostnaderna kan inte mätas individuellt enligt PEAB.

Månadsavgiften måste omfördelas så att den blir lägre när den individuella vattendebiteringen förändras.

Vi vill få en rättvis fördelning av kall och varmvattenkostnaderna och att Årsmötet röstar ja till denna motion som innebär att var och en betalar det vatten som man förbrukar.

Nyköping 2017-03-15

Med vänliga hälsningar

Kerstin Strömstedt Per Strömstedt

Kerstin och Per Strömstedt Igh 3-1401 Tullkammargränd 6

²
Motion 3 Skeppsbron 2

2017-03-23

Till Brf Skeppsbron 2 till årsstämman maj 2017

Ang handikappanpassning av dörröppningar (ytterdörr, barnvagnsrum) i det vita huset.

Min man har mycket svårt att gå och stå och han använder rullator. Han har en för inomhusbruk och en för utomhusbruk. Ytterdörren och dörren till barnvagnsrummet (där han förvarar en rullator) är mycket tunga och svåra att hantera för honom ensam.

Vi önskar att de dörrarna förses med automatiska dörröppnare som man trycker på, för att göra huset och barnvagnsrummet tillgängliga för honom ensam.

Bakgrund: Den 29 december mailade jag föreningens ordförande Rune Söderberg (försättningsvis kallad ordförande) ang frågan. Han lovade ta upp frågan på nästkommande styrelsemöte den 7 februari. Så vitt jag vet blev det inget styrelsemöte på grund av oväder men den 8 februari fick jag svar från ordförande att jag skulle ta upp frågan med kommunen och be om bidrag för bostadsanpassning.

Den 21 februari mailade jag ordförande och meddelade att jag varit i kontakt med kommunen ang handikappanpassning av dörröppning (ytterdörr, bv-rum). Jag har talat med Johanna Olin handläggare för bostadsanpassning. Hon säger att huset är för nytt för att det ska gå att få bidrag och hon hänvisar till Plan -och bygglagen 2010 kap 8 §1 och Plan - och bygglagen 2011, kap 3 §18 samt till BBR enligt hennes mail nedan.

"Hej igen!

Nu har jag hittat det jag sökte.

I BBR 3:143 står: Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara bör förses med dörrautomatik om de är tunga eller har dörrstängare.

Med vänlig hälsning

Johanna

Johanna Olin | Handläggare Bostadsanpassning

Myndighetsfunktionen för äldre och personer med funktionsnedsättning

Nyköpings kommun | 611 83 Nyköping

direkt 0155-24 83 31 | vxl 0155-24 80 00

www.nykoping.se | www.boinykoping.nu [facebook.com/nykopingkommun](https://www.facebook.com/nykopingkommun)"

Jag avslutade mitt mail till ordförande med "Eftersom det är angeläget för min man att kunna ta sig ut och in i huset själv önskar vi nu att PEAB tar tag i frågan eftersom ni är byggherrar!"

Styrelsens svar på inkomna motioner i Skeppsbron 2

Motion 1 och 3

Föregående årsstämma avslog ett av styrelsen tillstyrkt förslag om individuell mätning av vatten och värme men något uppdrag åt styrelsen att föranstalta om utredning i frågan lämnades ej. Styrelsen konstaterar att fastighetens system tillåter individuell mätning varför detta är fullt möjligt. En motionär har föreslaget att individuell mätning av vatten och varmvatten skall ske med efterföljande debitering på lägenhetsnivå medan en motionär föreslaget att någon sådan mätning ej skall äga rum, i vart fall inte innan frågan närmare blivit utredd. Styrelsen hänskjuter till årets stämma att avgöra huruvida individuell mätning av vatten och varmvatten med efterföljande debitering på lägenhetsnivå skall ske eller ej.

Motion 2

Motionären har föreslagit att automatisk dörröppnare monteras på entredörr i ett trapphus och till barnvagnsrum. Styrelsen tillstyrker motionen med tillägg om att styrelsen föreslår att dörrautomatik även monteras på samtliga ytterdörrar i trapphus, d.v.s. totalt fem automatiska dörröppnare. I sammanhanget kan omnämnas att PEAB uppskattat kostnaden för den av styrelsen föreslagna åtgärden till 150 – 200 000 kr.

Motion 4 Brf Skeppsbron 2

Förslag att förändra paragraf 9 i stadgarna för Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2

Förslag från valberedningen att vi på föreningsstämman 2017-05-29 tar upp frågan att förändra paragraf 9 i stadgarna för Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 enligt följande;

Ordinarie ledamöter fem stycken varav;

- *Ordföranden sitter i ett år
- *Två ledamöter sitter i två år
- *Två ledamöter sitter i ett år

Suppleanter två stycken;

- *Båda sitter i ett år

Nyköping 2017-04-26

Ulf Abrahamson Lovisa Kandefel

MOTION NR 4 Skeppsbron 2

Styrelsen tillstyrker den av Ulf Abrahamsson och Lovisa Kandefel lämnade motionen angående mandattider för styrelseledamöter och suppleanter och föreslår ändring av föreningens stadgar med följande lydelse av första stycket § 9 i föreningens stadgar:

#

Styrelsen består av tre till fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtliga väljs av föreningen på ordinarie stämma med mandattider enligt följande:

Föreningsordföranden på ett år

I förekommande fall två styrelseledamöter på två år

I förekommande fall två styrelseledamöter på ett år

Suppleanter på ett år

#

Förslag från Peab till styrelsen om investering för ny restaurang.

Bakgrund

Peab Bostad har under en längre tid förhandlat med en restauratör om att bedriva restaurang verksamhet i föreningens lokal i hus 2. Lokalen är i dagsläget oinredd. Ventilationskanaler finns framdraget till lokalen och radiatorer är monterade. Lokalen har ett eget el abonnemang. I Peab Bostads uppdrag ligger det att färdigställa lokalen enligt bifogad arkitekturritning A-40.1-21. Peab Bostad AB har förbundit sig att betala lokalhyran de två första åren (t.o.m. juni 2018) alternativt tills ny hyresgäst tillträtt. Restauratören vill dock utforma lokalen efter sina egna behov och önskemål enligt ritning Bistro Nyköping 7:111 (exl. köksutrustning och lös inredning vilket restauratören själv finansierar).

Kort om restauratören

Inriktningen är en finare fiskrestaurang som kommer att drivas av Tomas Aydin (Hamnmagasinet) samt Patrick Hallbäck. Patrick kommer närmast från att ha ägt och drivit "Bernads kök och deli" som var högt rankad i White guide alla de år som han ägde restaurangen. Förutom det har han även varit med och startat upp restaurang "ät" med stor framgång och lyckades med att etablera och fylla ett segment som tidigare saknades helt i Nyköping.

Förutom det så finns en mångårig erfarenhet av matlagning och kockyrket från tidigare anställningar runt om i Sverige, bl.a. har han under många sommarsäsonger jobbat på västkusten.

Tomas egna ord:

Med Patriks erfarenhet av det professionella köket och jag som restaurangchef kommer detta att bli ett destinationsmål som människor kommer att söka sig till. Vi vet att vi kommer att skapa en mycket stabil verksamhet.

SKEPPSBRON NYKÖPING

SKANDINAVISKT - FISK - HAV

BARHANG - FISH 'N' CHIPS - FINE DINING

ÖPPET KÖK - ÖPPEN DISK

CHEF'S TABLE

UTESERVERING



Ekonomi

Peabs kostnad för att färdigställa lokalen enligt uppdraget är ca: 1 miljon kronor.

Kostnaden för att färdigställa lokalen enligt restauratörens önskemål är ca: 2,5 miljoner kr.

Mellanskillnaden, dvs 1,5 miljoner kr, önskar restauratören att bostadsrättsföreningen finansierar.

I ekonomiska planen finns en uppskattad intäkt på 166 800 kr år 1 för lokalen. Restauratören är dock beredd att betala en hyra på 347 500 kr år 1 och följande år. Kontraktstid 5 år, med 9 månaders uppsägningstid.

I ekonomiska planen är den årliga driftkostnaden uppskattad till 35 000 kr för lokalen.

Bostadsrättsföreningen finansierar investeringen genom sitt årliga överskott på lokalhyran samt t.ex. de lägre ränteutgifterna än i ekonomisk plan uppskattade (ca: 500 000 kr år 1).

Återbetalning sker genom att Peab Bostad AB fakturerar bostadsrättsföreningen mellanskillnaden jämnt fördelad under 3 år, dvs ca. 500 000 kr/år.

Utgift / år	Intäkt / år
Driftkostnad 35 000 kr	347 500 kr
Investering 500 000 kr	
Summa: 535 000 kr	Summa: 347 500 kr

Resterande finansieras t.ex. genom de lägre ränteutgifterna än i ekonomisk plan uppskattade ränteutgifterna (ca: 500 000 kr år 1).

Tidplan

Ny restauratör önskar tillträde till den färdigställda lokalen 1 januari 2018.

Förslag

Nuvarande styrelse framställer ärendet till ordinarie stämma.

2017-05-03

Ärende från Styrelsen om Inredning restaurang.

Styrelsen har erhållit bifogade förslag om investering för ny restaurang från Peab Bostad med önskan att Styrelsen framställer förslaget för stämman.

Nuvarande styrelsen tar inte ställning i ärendet utan överlämnar åt stämman att besluta om bifall eller avslag.

Bifogas: Förslag från Peab om investering för ny restaurang.

- 1 Barmodul
- 2 Glaskorgsrack
- 3 Kassa
- 4 Öltapp
- 5 Dryckeskyl under bänk
- 6 Handtvättställ i bänk
- 7 Kaffebryggare
- 8 Vinkylar med täcksidor
- 9 Inmatning
- 10 Pistoldusch
- 11 Diskmaskin
- 12 Utmatning
- 13 Kylrum
- 14 Frysskåp Perima
- 15 Neckytningskåp
- 16 Beredningskylbänk med Sköljho
- 17 Kombiugn
- 18 Spis 4PL
- 19 Stekhäll
- 20 Grill
- 21 Fritös
- 23 Kyld grillbänk
- 24 Kåpa
- 25 Värmskåp med tallriksutlämning
- 26 Vattenbad
- 27 Kallskänkskylbänk med sköljho
- 28 Ismaskin
- 29 Extra uttag, 230V
- 30 Extra uttag, 400V
- 31 Värmelampa
- 32 Salamander på vägg
- 33 Tvätt/forktumlare

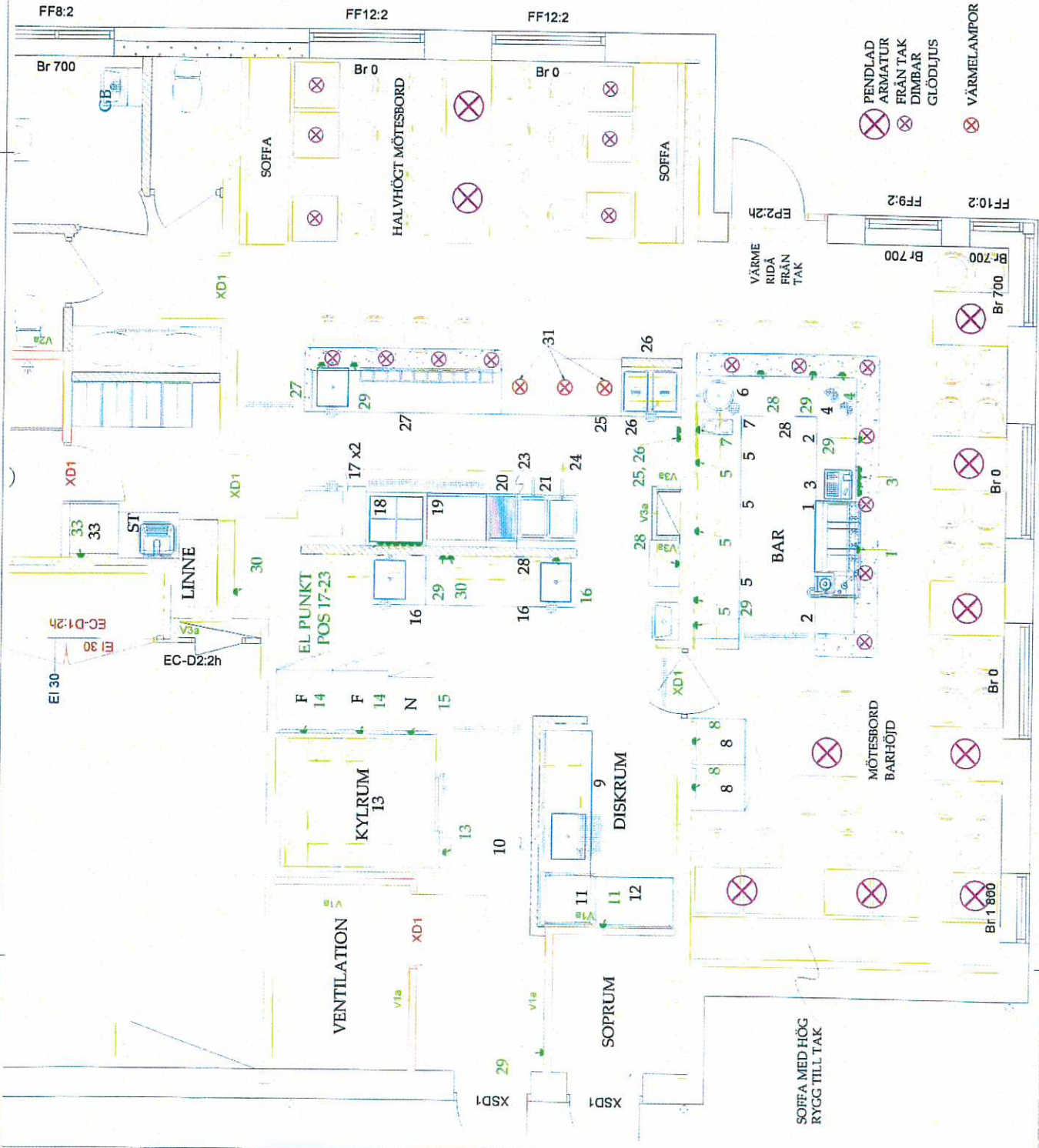
B	Colofon nr, salsnummer	16-01-19	Fredrik Roth
A	Erfakälla, Bl, VA	16-01-14	Fredrik Roth
REV	ÄRT / ÖVERSEER / SÄKER	DATA	SEKA

Bistro Nyköping

fresco

Inredning & design

SITTFÖRÅR	REDAKÖRSBEN AV	HANDELSÄGARE	
	Fredrik Roth	Stafan Roth	
DATEM	Felkon	Felkon	
16-02-25	0760-289 764	0730-59 79 00	
Fresco inredning & design AB			
Bettorpsgatan, 24C			
703 69 ÖREBRO			
SWAUK	NUMMER	REV	FORMA I
1:50	7:111	B	A3



Varma designering för Fresco's egendom och är ett delgivet tredje part, måttbildnings eller på annat sätt utnyttjas utan vårt medgivande. Ej avsedd som bygghandling.

