

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skeppsbron 2 i Nyköping
Org nr: 769627-4880

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för brf Skeppsbron 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

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 uppdaterade med nya andelstal 2019-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31. Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst p g a lägre underhålls- och övriga kostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p g a omsatta lån och extraamortering under året.

Årets resultat är bättre än budgeterat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 018 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 070 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 och 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 m ² |
| Total bostadsarea | 3 993 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 65 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 65 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|----------------------------|--|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |
| Plåt och Ventilation AB | Vår- och höstservice på ventilation inkl. filterbyte |
| Kone AB | Hisservice |
| Telia | TV, bredband och telefoni |
| Gästbudsstaden | Nätanslutning |
| Vattenfall AB och Bixia AB | Elnät och Elhandel |
| Vattenfall AB | Fjärrvärme |
| Nyköpings kommun | Renhållning, sopsortering |
| Clean me | Kärltvätt |
| PEAB | Bilplatsavtal |
| PEAB | Skötselavtal gräsmattor |
| Folksam | Fastighetsförsäkring |
| Grant Thornton Sweden AB | Extern revisor |
| Care of Estates | Snöhantering |
| El & Säkerhet | Serviceavtal porttelefon och elstolpar |

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 10 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 13 446 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 448 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 426 tkr (107 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------------------------|--------|
| Rengöring av filter/galler luftintag | 11 125 |
| Översyn/besiktning av tak | 14 000 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------|------|---|
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2022 | Myndighetskrav |
| Stamspolning | 2024 | Rekommenderas att göras med jämna mellanrum för att hålla stammarna i gott skick. |

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 | 2021 |
| Eva Hallberg | Sekreterare | 2021 |
| Gunilla Malmqvist | Ledamot | 2022 |
| Lars Lindberg | Ledamot | 2022 |
| Ulrik Pettersson* | Ledamot | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Per Strömstedt | Suppleant | 2021 |

*Enligt styrelsemötesprotokoll från 2020-09-09 står att Ulrik Pettersson avsagt sig sitt ledamotsuppdrag p g a flytt från föreningen.

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Anne Ahlman | 2021 |
| Gerd Melén (sammankallande) | 2021 |
| Zdenka Andersson | 2021 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moms på IMD

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmissigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Fastighet/förvaltning

Under hösten genomfördes en inspektion av takbeläggningen av en inhyrd besiktningsman. Takbeläggningen befanns vara fackmässigt utförd och lämnades utan anmärkning.

Enligt en motion till årsmötet bildades en utemiljögrupp, som skulle verka för en förändring av byggytorna i anslutning till våra fastigheter. Gruppen bjöd in Brf Skeppsbron (Silon) till ett arbetsmöte i augusti där vi beslutade att ta en gemensam kontakt med PEAB/Spelhagens fastighet AB. Våra samtal gav resultat och Brf Skeppsbron och Brf Skeppsbron 2 tecknade ett avtal med Spelhagens fastighet AB, där de skulle ta bort byggmaterial, bodar och staket, jämna till ytorna samt rulla ut gräsmattor över de två ytorna närmst Hamnvägen. Som motprestation betalar Brf Skeppsbron och BRF Skeppsbron 2 en årlig hyresavgift under högst tre år.

Skeppsbrons Samfällighetsförening bildades den 1/12. 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.

I december rensades och rengjordes samtliga ventilationsdon för inluft i alla fyra hus.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Från och med den första januari 2020 höjde styrelsen amorteringen till 2 % av den totala lånesumman. Utöver detta har styrelsen gjort en punktamortering på drygt 1 mkr i samband med omläggning av lån.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2016. Efter att ha antaget budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift år 2021.

Verksamhet

Under pandemiåret 2020 har styrelsen genomfört sammanlagt 13 styrelsemöten, ett konstituerande möte samt ett ordinarie årsmöte med föreningens medlemmar. Årets tre första möten genomfördes i bostad, medan av årets övriga möten hölls sex utomhus, två i en större lokal och två via digital plattform.

Vårstädning av vår gemensamma utemiljö genomfördes en helg i maj med fint väder och trivsamma samtal på armlängds avstånd. Rabatter rensades, utebord slipades för ommålning, gräskanter fixades och korven grillades. Samtidigt rensades samtliga cykelförråd på överflödiga cyklar för att skapa bättre plats för "aktiva" cyklar. Föreningen har också köpt fler cykelställ för att skapa ordning i förråden.

Årsmötet hölls coronasäkert i stor lokal på Rosvalla, där endast en person per bostadsrätt fick delta. Samtidigt utökades antalet möjliga ombudsroster per närvarande medlem.

Under år 2020 hälsade vi 12 nya medlemmar välkomna i vår förening med en blomma och ett välkomstbrev med nyttig information.

För att förbättra hanteringen av vårt avfall har information om sopsortering distribuerats till alla medlemmar i föreningen. Dessutom har informationstavlor med tydliga råd satts upp i nära anslutning till sopkärlen i vår miljöbod.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73. På bokslutsdagen uppgick medlemsantalet till 72. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 807 | 2 754 | 2 831 | 2 992 | 955 |
| Resultat efter finansiella poster | 52 | -232 | -128 | 260 | -45 |
| Soliditet % | 76 | 75 | 74 | 74 | 73 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 562 | 562 | 585 | 605 | 202 |
| Ränta, kr/m ² | 106 | 112 | 120 | 99 | 68 |
| Lån, kr/m ² | 8 910 | 9 477 | 10 241 | 10 310 | 10 371 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 | 671 460 | -584 274 | -231 505 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -231 505 | 231 505 |
| Reservering underhållsfond | | | 426 000 | -426 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -25 125 | 25 125 | |
| Årets resultat | | | | | 52 055 |
| Vid årets slut | 87 692 000 | 29 532 000 | 1 072 335 | -1 216 654 | 52 055 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -815 779 |
| Årets resultat | 52 055 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -426 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 25 125 |
| Summa | -1 164 598 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 164 598**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 807 139 | 2 754 664 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 14 682 | 61 480 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 821 821 | 2 816 144 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 185 129 | -1 314 673 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -89 306 | -211 701 |
| Personalkostnader | Not 6 | -57 861 | -54 488 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 017 508 | -1 017 240 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 349 803 | -2 598 103 |
| Rörelseresultat | | 472 018 | 218 041 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 913 | 1 246 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -424 876 | -450 792 |
| Summa finansiella poster | | -419 963 | -449 546 |
| Resultat efter finansiella poster | | 52 055 | -231 505 |
| Årets resultat | | 52 055 | -231 505 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 150 982 279 | 151 999 787 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 150 982 279 | 151 999 787 |
| Summa anläggningstillgångar | | 150 982 279 | 151 999 787 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | | 6 508 | 454 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 93 686 | 78 458 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 100 254 | 78 912 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 2 106 778 | 3 259 622 |
| Summa kassa och bank | | 2 106 778 | 3 259 622 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 207 032 | 3 338 534 |
| Summa tillgångar | | 153 189 311 | 155 338 321 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 117 224 000 | 117 224 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 072 335 | 671 460 | |
| Summa bundet eget kapital | 118 296 335 | 117 895 460 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -1 216 654 | -584 274 | |
| Årets resultat | 52 055 | -231 505 | |
| Summa fritt eget kapital | -1 164 598 | -815 779 | |
| Summa eget kapital | 117 131 737 | 117 079 681 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 23 025 188 | 37 077 424 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 025 188 | 37 077 424 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Nästa års omförhandlingar långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 12 351 860 | - |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 199 688 | 763 000 |
| Leverantörsskulder | | 82 698 | 49 304 |
| Skatteskulder | | 0 | 11 880 |
| Övriga skulder | | 9 920 | 10 766 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 388 220 | 346 266 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 032 386 | 1 181 216 |
| Summa eget kapital och skulder | | 153 189 311 | 155 338 321 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror 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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 245 680 | 2 198 612 |
| Hyror, p-platser | 283 100 | 288 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -32 450 | -40 150 |
| Rabatter | 0 | -150 |
| Vattenavgifter | 130 020 | 123 282 |
| Elavgifter | 180 789 | 184 470 |
| Summa nettoomsättning | 2 807 139 | 2 754 664 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pant-, överlåtelse-, inkasso- och påminnelseavgifter | 12 560 | 5 146 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 122 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 56 334 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 14 682 | 61 480 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -25 125 | -131 284 |
| Reparationer | -10 448 | -11 015 |
| Arrendeavgifter | -25 000 | 0 |
| Försäkringspremier | -27 025 | -24 711 |
| Kabel- och digital-TV | -14 648 | -17 700 |
| Serviceavtal* | -83 874 | -23 748 |
| Obligatoriska besiktningar | -8 220 | -8 220 |
| Snö- och halkbekämpning | -4 172 | -102 013 |
| Förbrukningsinventarier** | -32 032 | -2 563 |
| Vatten | -114 493 | -106 623 |
| Fastighetsel | -306 868 | -309 105 |
| Uppvärmning | -205 066 | -224 793 |
| Sophantering och återvinning | -62 340 | -39 396 |
| Förvaltningsarvode | -265 817 | -252 252 |
| Underhållsplan | 0 | -61 250 |
| Summa driftskostnader | -1 185 129 | -1 314 673 |

*Ventilationsservice ligger under serviceavtal 2020, tidigare under underhåll. Ändringen är gjord enligt budget för 2020.

** 2020 avser bl a inköp av hjärtstartare.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Hyra PEAB parkeringsplatser | -53 753 | -62 709 |
| Lokalhyra | -450 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -7 465 | -14 313 |
| Övriga förvaltningskostnader | -4 158 | -4 415 |
| Kreditupplysningar | -225 | -678 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 963 | -4 186 |
| Kontorsmateriel | 0 | -998 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 700 | -5 350 |
| Köpta tjänster | -1 645 | 0 |
| Konsultarvoden | 0 | -78 901 |
| Bankkostnader | -947 | -2 307 |
| Övrig bokföringsmässig justering från föregående förvaltare | 0 | -37 844 |
| Summa övriga externa kostnader | -89 306 | -211 701 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Styrelsearvoden | -32 570 | -32 010 |
| Sammanträdesarvoden | -14 730 | -14 490 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 980 | -4 000 |
| Sociala kostnader | -6 581 | -3 988 |
| Summa personalkostnader | -57 861 | -54 488 |

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

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 017 508 | -1 017 240 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 017 508 | -1 017 240 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 121 337 813 | 121 337 813 |
| Mark | 34 000 000 | 34 000 000 |
| | 155 337 813 | 155 337 813 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 155 337 813 | 155 337 813 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 338 026 | -2 320 786 |
| | -3 338 026 | -2 320 786 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 017 508 | -1 017 240 |
| | -1 017 508 | -1 017 240 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 355 534** **-3 338 026****Restvärde enligt plan vid årets slut****150 982 279** **151 999 787****Varav**

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 116 982 279 | 117 999 787 |
| Mark | 34 000 000 | 34 000 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 65 000 000 | 65 000 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde**65 000 000** **65 000 000***varav byggnader**52 000 000* *52 000 000**varav mark**13 000 000* *13 000 000***Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 9 290 | 8 445 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 84 396 | 70 013 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 93 686 | 78 458 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 100 648 | 758 406 |
| Sparkonto SBAB | 1 006 130 | 2 501 516 |
| Summa kassa och bank | 2 106 778 | 3 259 622 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 35 576 736 | 37 840 424 |
| Nästa års löpande amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -199 688 | -763 000 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 351 860 | - |
| Långfristig skuld vid årets slut | 23 025 188 | 37 077 424 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,39% | 2021-06-01 | 12 915 860,00 | 564 000,00 | 12 351 860,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,10% | 2022-04-30 | 11 966 608,00 | 66 784,00 | 11 899 824,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,96% | 2023-04-30 | 12 957 956,00 | 1 632 904,00 | 11 325 052,00 |
| Summa | | | 37 840 424,00 | 2 263 688,00 | 35 576 736,00 |

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 199 688 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 564 000 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 3 818 440 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 1 594 |
| Upplupna elkostnader | 36 260 | 35 962 |
| Upplupna vattenavgifter | 32 612 | 25 000 |
| Upplupna värmekostnader | 27 468 | 29 418 |
| Upplupna revisionsarvodena | 13 900 | 20 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 690 | 5 937 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 238 290 | 228 354 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 388 220 | 346 266 |

| Not Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| 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

Ort och datum

Anders Pålsson

Eva Hallberg

Gunilla Malmqvist

Lars Lindberg

Per Strömstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

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 Nyköping i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

