

# 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 Petterson	Ledamot

Per Gustaf Strömstedt	Suppleant
Åsa Margaretha Thelin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Ingemar Holmquist, Sven Ulrik Petterson, 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

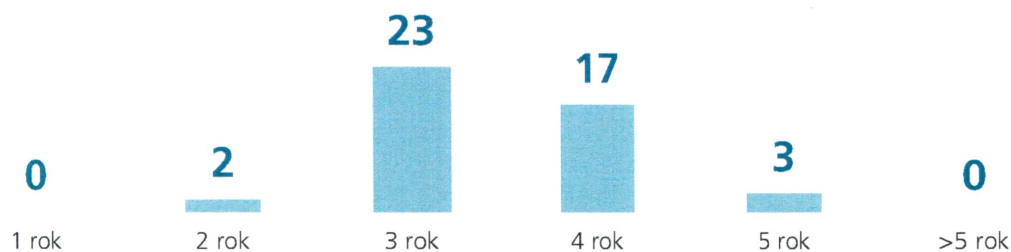
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 993 m<sup>2</sup>, varav 3 854 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 139 m<sup>2</sup> 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.

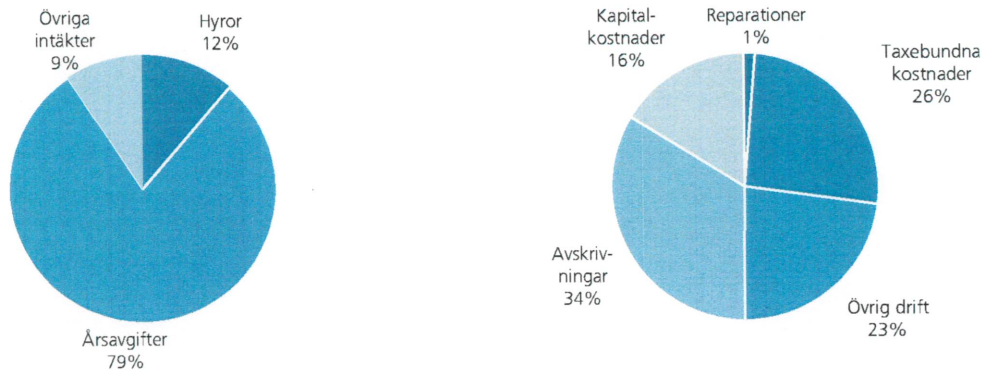
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Ventilation	Plåt och Ventilation AB
Hisservice	KONE AB, Inspecta
TV, bredband och telefoni	Telia
Nätanslutning	Gästabudstaden AB
Elnät och elhandel	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Renhållning, sopsortering	Nyköpings Kommun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

### Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 805 682</b>	<b>421 691</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 842 319	2 991 537
Finansiella intäkter	180	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	561 998
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	2 495 000	0
	<b>5 337 499</b>	<b>3 553 535</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>4 665 455</b>	<b>2 169 545</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 477 725</b>	<b>1 805 682</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>672 044</b>	<b>1 383 990</b>

\*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 inkörningsproblem 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 oroad 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	605	202
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	654	1 254	400
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 241	10 310	10 371
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	93	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	66	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	38	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 139 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>115 938 460</b>	<b>2 612 840</b>	<b>0</b>	<b>113 325 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-18 643	-117 840	259 713	-160 516
Årets resultat	-127 631	-127 631	-259 713	259 713
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-146 274</b>	<b>-245 471</b>	<b>0</b>	<b>99 197</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>115 792 186</b>	<b>2 367 369</b>	<b>0</b>	<b>113 424 817</b>

## 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
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-146 274</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-146 274</b>
----------------------------------	-----------------

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

✓

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 831 067	2 991 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 252	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 842 319</b>	<b>2 991 537</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 489 195</b>	<b>-2 337 162</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 124</b>	<b>654 375</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 935	-394 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 755</b>	<b>-394 662</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-127 631</b>	<b>259 713</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-127 631</b>	<b>259 713</b>

## Balansräkning

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



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		115 705 000	113 210 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	233 460	115 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 938 460</b>	<b>113 325 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 643	-160 516
Årets resultat		-127 631	259 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-146 274</b>	<b>99 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 792 186</b>	<b>113 424 817</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 203 482	26 502 654
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 203 482</b>	<b>26 502 654</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>729 463</b>	<b>14 022 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 725 131</b>	<b>153 949 474</b>

## 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 anspråktagande 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
	<b>2 831 067</b>	<b>2 991 537</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	11 252	0
	<b>11 252</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
	Sophantering	11 193	11 193
	Gård	4 027	0
	Serviceavtal	50 344	38 471
	Förbrukningsmateriel	397	5 841
	Fordon	2 972	0
		<b>446 050</b>	<b>344 595</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>38 992</b>	<b>8 225</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El*1	385 885	371 342
	Värme*2	237 996	264 367
	Vatten*3	101 618	153 096
	Sophämtning/renhållning	38 967	38 203
		<b>764 466</b>	<b>827 008</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 879	21 256
	Kabel-TV	14 160	0
	Bredband	0	15 484
		<b>37 039</b>	<b>36 740</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>11 880</b>	<b>11 880</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 298 427</b>	<b>1 228 448</b>

**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

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	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
		<b>137 373</b>	<b>87 433</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 500	22 850
	Kostnadsersättningar	0	381
	Sociala kostnader	9 442	4 050
		<b>57 942</b>	<b>27 281</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	995 453	994 000
		<b>995 453</b>	<b>994 000</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 280 000	153 280 000
	Nyanskaffningar	2 057 813	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>155 337 813</b>	<b>153 280 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 325 333	-331 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-995 453	-994 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 320 786</b>	<b>-1 325 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>153 017 027</b>	<b>151 954 667</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 000 000	34 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 005 000	47 005 000
	Taxeringsvärde mark	10 983 000	10 983 000
		<b>57 988 000</b>	<b>57 988 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 800 000	56 800 000
	Lokaler	1 188 000	1 188 000
		<b>57 988 000</b>	<b>57 988 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	12 334	1 282
	Klientmedel hos SBC	806 511	1 661 502
	Fordringar	0	5 841
		<b>818 845</b>	<b>1 668 625</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	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
		<b>216 993</b>	<b>176 602</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>233 460</b>	<b>115 620</b>

**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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 469 950</b>	<b>39 736 418</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-266 468	-13 233 764	
		<b>39 203 482</b>	<b>26 502 654</b>	

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
	<b>272 860</b>	<b>420 963</b>

**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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 18 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor