

## Protokoll från ordinarie föreningsstämma

**Tid:** måndagen den 21 maj 2018 kl. 18.30

**Plats:** NK-villan, Behmbrogatan 3, Nyköping

**Närvarande:** Se bifogad närvaroförteckning, bilaga 1.

- 1. Stämmans öppnande**  
Anders Pålsson hälsade välkommen och öppnade stämman.
- 2. Fastställande av röstlängd**  
Bifogad närvaroförteckning fastställdes att gälla som röstlängd. Bilaga 1
- 3. Val av stämмоordförande**  
Till stämмоordförande valdes Patrik Fornedal.
- 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**  
Till sekreterare för stämman utsågs Gunilla Malmqvist
- 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare**  
Till justeringsmän och rösträknare valdes Zdenka Andersson och Åsa Hessel.
- 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**  
Stämman beslutade att kallelsen blivit utlyst i stadgeenlig ordning. Bilaga 2
- 7. Fastställande av röstlängd**  
Röstlängden fastställdes under punkt 2 och därför ströks punkt 7.
- 8. Stadgeändringar § 17, 14 och 9 enligt beslut på extrastämman 17-10-23**  
Stämman beslutade att godkänna stadgeändringar i §17 *Kallelse till stämman*, § 14 *Styrelsens åläggande* och § 9 *Styrelse* enligt bifogat protokoll från extrastämman 2017-10-23, Bilaga 3  
  
Stämman beslutade att med omedelbar verkan justera stadgeändringarna.
- 9. Föredragning av styrelsens årsredovisning**  
Anders Pålsson och Björn Holmquist föredrog föreningens årsredovisning, som varit utsänd till medlemmarna. Stämman beslutade att lägga årsredovisningen till handlingarna. Bilaga 4
- 10. Föredragning av revisorernas berättelse**  
Ordförande läste upp väsentliga delar av revisorernas berättelse. Stämman beslutade att lägga berättelsen till handlingarna. Bilaga 5
- 11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**  
Stämman fastställde resultat- och balansräkningen enligt årsredovisningen. Bilaga 4
- 12. Beslut om resultatdisposition**

eph PP - Åsa Hessel

Stämman beslutade fastställa resultatdispositionen enligt förslag i årsredovisningen sid. 6, vilket innebär att 99 197 kr överfördes i ny räkning. Bilaga 4

**13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Revisorernas förslag var att bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

**14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår**

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

Stämman beslutade också att arvode till valberedningen är 1000 kr/person exkl. sociala avgifter.

Revisorerna arvode betalas enligt utsänd faktura.

**15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutade att välja ordinarie ledamöter och suppleanter enligt nedan:

*Ordinarie ledamöter:*

Lars Lindberg	Omval 2 år
Gunilla Malmqvist	Omval 2 år
Anders Pålsson	Omval 1 år
Björn Holmquist	Omval 1 år
Ulrik Pettersson	Nyval 1 år

*Suppleanter:*

Åsa Thelin	Nyval 1 år
Per Strömstedt	Nyval 1 år

**16. Val av revisor och revisorssuppleant**

Till föreningsrevisor utsågs revisionsfirman Grant Thornton.

**17. Val av valberedning**

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

Jennie Fornedal Sammankallande  
Zdenka Andersson  
Mari Persson  
Gerd Malén

**18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.**

Inga ärenden anmälda. Frågan lades till handlingarna

**19. Motioner och proposition från styrelsen**

**19.1 Motion 1 och 2, angående rökning på balkong/uteplats**  
Bilaga 6, 7 och 8

*Motion 1 bilaga 6:* Efter diskussioner och votering beslutade stämman enligt styrelsens förslag att avslå motionen. 7 personer röstade för att bifalla motionen, 14 avslog motionen och 5 personer avstod från att rösta.

Motionärerna meddelade att de drar tillbaka motion 2, bilaga 7.

Styrelsen åtog sig att undersöka om det går att åtgärda ventilationen för att minska insuget av rök till intilliggande lägenheter.

**19.2 Motion 3, angående reducerad avgift för Hcp-parkering**  
Bilaga 8 och 9

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag bifalla motionen.

Stämman gav styrelsen i uppdrag att göra en generell översyn av kostnaden för parkeringsplatserna.

**19.3 Proposition från styrelsen, angående individuell mätning och debitering av vattenförbrukning**

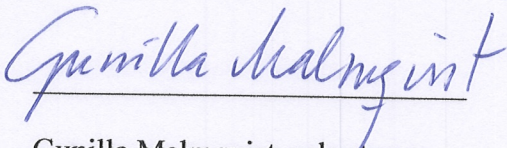
Bilaga 10

Efter diskussion beslutade stämman att enligt styrelsens förslag bifalla propositionen.

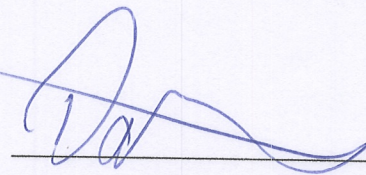
**20. Stämmans avslutande**

Ordförande tackade för sig och överlämnade ordet till Anders Pålsson som tackade medlemmarna för visat intresse och engagemang och avslutade stämman.

Nyköping 2018-05-22



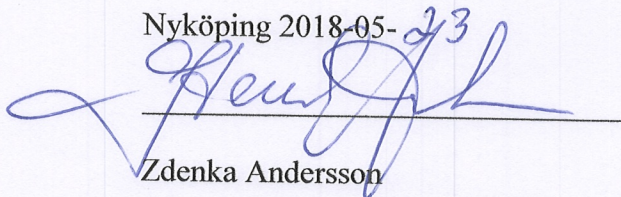
Gunilla Malmqvist, sekreterare



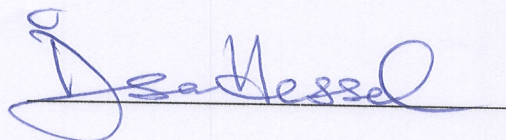
Patrik Fornedal, ordförande

Justeras

Nyköping 2018-05-23



Zdenka Andersson



Åsa Hessel

Årsstämma 2018-05-21

Bilaga 1

Röstlängd för föreningsstämma  
Brf Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping  
Datum: 2018-05-18

N Närvarande medlem J Ja  
R Röstande medlem N Nej  
F Fullmakt A Avstår

Objekt	Namn	Fullmakt			Motion:			Motion:			Motion:			
		N	R	F	J	N	A	J	N	A	J	N	A	
11001	Carlsson Samai													
11001	Carlsson Stefan	X	X											
11002	Andersson Tor-Björn													
11002	Andersson Zdenka	X	X											
11101	Fornedal Jennie	X	X											
11101	Fornedal Patrik	X												
11102	Johansson Annika													
11102	Johansson Krister													
11103	Ek Mona													
11201	Gustavsson Lars	X												
11201	Gustavsson Ulla													
11202	Helander Åke													
11203	Ekblom Göran													
11203	Ekblom Louise													
11301	Hultberg Eva													
11301	Hultberg Hans	X	X											
11302	Hallberg Annika	X	X											
11303	Åberg Hjördis	X	X											
11401	Baran Anna													
11402	Garcia Gil													

Gul  
Hans 1

Gul  
Hans 1



Objekt Namn

	N	R	F	Fyllmakt figurer	Motion J N A	Motion J N A	Motion J N A
31301 Malmqvist Gunilla	X	X					
31301 Malmqvist Jan							
31302 Nilsson Gösta	X	X					
31302 Nilsson Kristina	X	X					
31303 Persson Mari	X	X					
31303 Persson Peter							
31304 Larsson Stig	X	X					
31304 Pärn Pii	X						
31401 Strömstedt Kerstin			X				
31401 Strömstedt Per			X				
31402 Kandefelt Jonas	X	X					
31402 Kandefelt Lovisa	X	X					
41001 Calpa Martinsson Gita	X						
41001 Martinsson Berth	X	X					
41101 Forell Jan							
41101 Jonsson Mariane							
41102 Andersson Mare	X	X					
41201 Hessel Åsa	X	X					
41201 Sahlin Håkan							
41202 Höök Margareta							
41301 Bergman Jan Erik							
41301 Bergman Runa							
41302 Thelin Åsa	X	X					

Vit kus 3

Grå kus 4

3526 2-fyller.

Side 9A

**Fullmakt**

ges till

Kristina Lindbergför att vid föreningsstämman den 21/5 2018 föra min talan och utöva min rösträtt.

ort

Nyköping

den

9/42018Kerstin Strömsedt + Per Strömsedt

namnteckning

Kerstin + Per Strömsedt

namnförtydligande

förening

Skeppsbron 2

lägenhet nr

3-1401**Om ombud, fullmakt m.m.**

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

**Vem kan vara ombud?**

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

**Biträde**

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

FULLMAKT

för

Göran Wallsten

att vid föreningsstämman den 21 / 5 20 18 föra min talan och utöva min rösträtt.

Nyköping

den 14 / 5 20 18

Göran Wallsten

namnteckning

Förening

Skappsbron 2

lägenhet nr

1103



Bilaga 2

## Kallelse till föreningsstämma

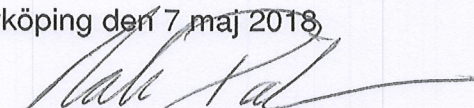
**Datum och tid:** Måndag den 21 maj 2018 kl. 18:30

**Lokal:** NK-villan, Behmbrogatan 3, Nyköping

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Stadgeändringar § 17, 14 och 9 enligt beslut på extrastämma 17-10-23
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
19. Motioner och proposition från styrelsen
  - 19.1 Motion 1 och 2, angående rökning på balkong/uteplats
  - 19.2 Motion 3, angående reducerad avgift för Hcp-parkering
  - 19.3 Proposition från styrelsen, angående individuell mätning och debitering av vattenförbrukning
20. Stämmans avslutande

Nyköping den 7 maj 2018

  
Styrelsen Bostadsrättsföreningen  
Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping

Sch OB Åll 2A

## Protokoll till extrastämma 2017-10-23

**Tid:** Måndagen den 23 oktober kl. 18.30

**Plats:** NK-villan, Behmbrogatan 3, 611 34 Nyköping

1. Styrelsens ordförande Anders Pålsson hälsar välkommen och förklarar stämman öppnad.
2. Anders Pålsson väljs till stämмоordförande.
3. Till protokollförare väljs Gunilla Malmqvist.
4. Röstlängden fastställs enligt bifogad närvarolista.
5. Kristina Lindberg och Jennie Fornedal väljs att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Marie Löwengren väljs till rösträknare.
7. Mötet anser att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Ordförande föredrar styrelsens förslag till nya stadgar.

**Bakgrund:** I enligt med reviderad lag för ekonomiska föreningar och beslut på föregående stämma föreslår styrelsen följande ändringar i stadgarna.

### § 17 Kallelse till stämma

Kallelse till ordinarie stämma får utfärdas tidigast 6 veckor före stämma och skall utfärdas senast 4 veckor före ordinarie stämma och senast 2 veckor före extrastämma.

### § 14 Styrelsens ålägganden (punkt 5)

Att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

### § 9 Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en suppleant och högst fyra suppleanter vilka samtliga väljs på ordinarie stämma. Ledamöter väljs med mandattider på ett eller två år på ordinarie stämma. Suppleanter väljs på ett år på ordinarie stämma.

9. Beslut om ändring av föreningens stadgar:  
Efter diskussion beslutade stämman enligt styrelsens förslag.
10. Ordförande tackade för visat intresse och avslutar stämman.

AS  
Joh ~~AF~~ AH JA

Efter stämman informerar styrelsen kort om sitt arbete och tagna beslut.

Nyköping 2017-10-29

Gunilla Malmqvist

Gunilla Malmqvist, sekreterare

Justeras:

Nyköping 2017-10-30

Anders Pålsson

Anders Pålsson, ordförande

Kristina Lindberg

Kristina Lindberg, justerare

Jennie Fornedal

Jennie Fornedal, justerare

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skeppsbron 2 i Nyköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

### 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 2014-09-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Anders Björn Pålsson	Ordförande	
Rune Vilhelm Söderberg	Ordförande	Avgick 2017-05-29
Gunilla Malmqvist	Sekreterare	
Björn Ingemar Holmquist	Kassör	
Lars Anders Lindberg	Fastighetsansvarig	
Zdenka Andersson	Ledamot	
Lars-Olov Bogren	Ledamot	Avgick 2017-05-29
Marie Claire Löwengren	Ledamot	Avgick 2017-11-28
Lars Gustav Axel Sannö	Ledamot	Avgick 2017-05-29
Ruth Inger Linnéa Tjergefors	Ledamot	Avgick 2017-09-01
Leif Jonny Andersson	Suppleant	Avgick 2017-05-29
Carl Krister Nilsson	Suppleant	Avgick 2017-05-29
Lars Göran Sigmundsson	Suppleant	Avgick 2017-05-29

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

Zdenka Andersson, Björn Ingemar Holmquist, Lars Anders Lindberg, Gunilla Malmqvist och Anders Björn Pålsson.



**Teknisk status**

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

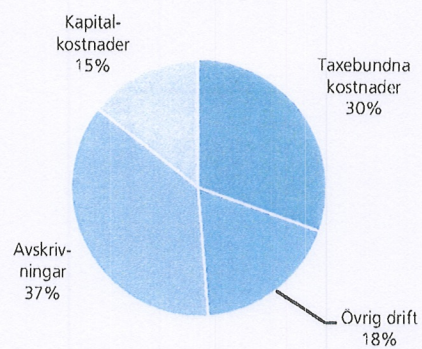
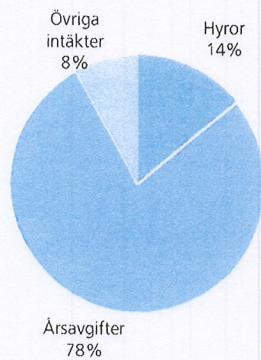
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Ventilation	Ventilationsprojekt i Nyköping AB
Hisservice	KONE AB, Inspecta
TV, bredband och telefoni	Telia
Nätanslutning	Gästabudstaden AB
Elnät och elhandel	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Renhållning, sopsortering	Nyköpings Kommun
Snöröjning och halkbekämpning	El & Bygg i Sörmland AB
Kärltvätt	Clean me

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>421 691</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 991 537	954 717
Finansiella intäkter	0	1
Minskning kortfristiga fordringar	561 998	0
Medlemsinsatser	0	113 210 000
Ökning av långfristiga skulder	0	39 969 826
Ökning av kortfristiga skulder	0	986 551
	<b>3 553 535</b>	<b>155 121 095</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 343 162	397 193
Finansiella kostnader	394 662	271 087
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	119 280 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	751 123
Minskning av långfristiga skulder	233 408	0
Minskning av kortfristiga skulder	198 312	0
	<b>2 169 545</b>	<b>120 699 403</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 805 682</b>	<b>421 691</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 383 990</b>	<b>421 691</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 1 315 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 värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat hårt för att få grepp om ekonomin och alla avtal, för att lära känna husen och att få tillgång till alla dokument från interrimsstyrelsen.

Under verksamhetsåret har endast löpande kontroller och underhåll genomförts.

Föreningen har under året tecknat avtal med SBC för ekonomisk förvaltning under 2018. Vi har också tecknat avtal med Clean me för tvätt av soptunnor samt El och Bygg i Sörmland AB för snöröjning och halkbekämpning av gångar och parkering.

Styrelsen har tagit fram förslag för ombyggnation av den gemensamma lokalen i hus 2 till lägenheter med medlemmarnas medgivande på extrastämman 2017-10-17.

10 medlemmar har glasat in sina balkonger/uteplatser, 8 i hus 3 och 2 i hus 4. Bygglov är beviljade och avtal är tecknat med föreningen. Kostnaden för inglasningen har bekostats av respektive lägenhetsinnehavare.

Föreningen har fått automatiska dörröppnare installerade på PEAB:s bekostnad. Gäller samtliga entrédörrar samt dörrar till förråd, barnvagnsrum, cykelförråd och soprum.

Styrelsen har lämnat in en skrivelse till kommunen, angående den av Klöver AB planerade nybyggnationen i Spelhagen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 254
Elintäkt/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	49
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 310
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27
Räntekostnader/m <sup>2</sup> totalyta	129
Soliditet (%)	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260
Nettoomsättning (tkr)	2 992
Elförbrukning lgh kWh/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	38
Elförbrukning totalt kWh/ m <sup>2</sup> totalyta	55
Värmeförbrukning mWh/ m <sup>2</sup> totalyta	0,070
Vattenförbrukning m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> totalyta	0,82

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	84 788 000	0	0	84 788 000
Upplåtelseavgifter	28 422 000	0	0	28 422 000
Fond för yttre underhåll	115 620	115 620	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 325 620</b>	<b>115 620</b>	<b>0</b>	<b>113 210 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-160 516	-115 620	-44 896	0
Årets resultat	259 713	259 713	44 896	-44 896
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>99 197</b>	<b>144 093</b>	<b>0</b>	<b>-44 896</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>113 424 817</b>	<b>259 713</b>	<b>0</b>	<b>113 165 104</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	259 713
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-44 896
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 620
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>99 197</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>99 197</b>
----------------------------------	---------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 991 537	954 717
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 991 537</b>	<b>954 717</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 228 448	-368 411
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 433	-27 003
Personalkostnader	Not 5	-27 281	-1 779
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-994 000	-331 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 337 162</b>	<b>-728 526</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>654 375</b>	<b>226 190</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-394 662	-271 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-394 662</b>	<b>-271 086</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>259 713</b>	<b>-44 896</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>259 713</b>	<b>-44 896</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	151 954 667	152 948 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 954 667</b>	<b>152 948 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 954 667</b>	<b>152 948 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 668 625	764 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	176 602	11 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 850 627</b>	<b>776 123</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		144 180	421 691
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>144 180</b>	<b>421 691</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 994 807</b>	<b>1 197 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 949 474</b>	<b>154 146 481</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 210 000	113 210 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	115 620	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 325 620</b>	<b>113 210 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-160 516	0
Årets resultat		259 713	-44 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>99 197</b>	<b>-44 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>113 424 817</b>	<b>113 165 104</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 502 654	39 769 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 502 654</b>	<b>39 769 478</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 233 764	200 348
Leverantörsskulder		136 461	65 106
Skatteskulder		220 180	208 300
Övriga skulder		10 635	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	420 963	738 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 022 003</b>	<b>1 211 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 949 474</b>	<b>154 146 481</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 331 641	777 204
Hyror lokaler	174 300	55 600
Hyror parkering	245 300	81 400
Elintäkter*	238 534	38 300
Överlåtelse	0	2 216
Pantsättning	1 772	0
Öresutjämning	-10	-4
	<b>2 991 537</b>	<b>954 717</b>

\*Elintäkter omfattar perioden okt 2016 – dec 2017 (Elintäkter 12 månader nov 2016 – okt 2017=187 963 kr, elförbrukning lägenheter nov 2016 – okt 2017 =146 931 kWh)

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	235 066	94 290
	Fastighetsskötsel beställning	1 550	5 697
	Snöröjning/sandning	47 748	0
	Hissbesiktning	4 596	4 928
	Garage	130	0
	Sophantering	11 193	0
	Serviceavtal	38 471	0
	Förbrukningsmateriel	5 841	36 500
		<b>344 595</b>	<b>141 415</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	800	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 425	1 163
		<b>8 225</b>	<b>1 163</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El *1	371 342	133 165
	Värme *2	264 367	60 963
	Vatten *3	153 096	0
	Sophämtning/renhållning	38 203	14 119
		<b>827 008</b>	<b>208 247</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 256	6 977
	Bredband	15 484	3 576
		<b>36 740</b>	<b>10 553</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>11 880</b>	<b>7 033</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 228 448</b>	<b>368 411</b>

\*1 Kostnad el totalt 2017 (elförbrukning totalt 2017= 220 663 kWh)

\*2 Kostnad fjärrvärme 2017 (värmeförbrukning 2017= 280,2 mWh)

\*3 Kostnad vatten perioden sep 2016 – dec 2017 (Kostnad vatten 12 månader sep 2016 - aug 2017=108 020kr, vattenförbrukning sep 2016 – aug 2017= 3 257 m<sup>3</sup> ).

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	19 792	4 750
	Föreningskostnader	4 362	0
	Fritids- och trivselkostnader	806	0
	Studieverksamhet	625	0
	Förvaltningsarvode	0	22 000
	Administration	5 105	253
	Konsultarvode	50 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 743	0
		<b>87 433</b>	<b>27 003</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 850	0
	Kostnadsersättningar	381	1 664
	Sociala kostnader	4 050	115
		<b>27 281</b>	<b>1 779</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	994 000	331 333
		<b>994 000</b>	<b>331 333</b>

<b>Not 7</b>	<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Låneräntor*	390 784	0
	Räntekostnad skattekonto	3 719	0
	Övriga räntekostnader	159	0
		<b>394 662</b>	<b>0</b>

\*Låneräntor omfattar låneräntor 2017 (495 960 kr) – återbetalda låneräntor från 2016 (105 176kr).

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 280 000	0
	Nyanskaffningar	0	153 280 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 280 000</b>	<b>153 280 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-331 333	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-994 000	-331 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 325 333</b>	<b>-331 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>151 954 667</b>	<b>152 948 667</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 000 000	34 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 005 000	37 927 000
	Taxeringsvärde mark	10 983 000	10 983 000
		<b>57 988 000</b>	<b>48 910 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 800 000	46 800 000
	Lokaler	1 188 000	2 110 000
		<b>57 988 000</b>	<b>48 910 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fordringar medlemmar		426 844
	Skattekonto	1 282	1
	Klientmedel hos SBC	1 661 502	0
	Fordringar	5 841	0
	Avräkning byggare	0	337 605
		<b>1 668 625</b>	<b>764 450</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	7 240	6 977
	Bostadsrätterna	0	1 120
	Telia Sonera	0	3 576
	Elintäkter	109 610	0
	Fastighetsskötsel	59 752	0
		<b>176 602</b>	<b>11 673</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	115 620	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>115 620</b>	<b>0</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,170 %	13 256 824	13 323 608	2019-06-01
Handelsbanken	1,390 %	13 255 830	13 323 608	2021-06-01
Handelsbanken	1,170 %	13 223 764	13 322 610	2018-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 736 418</b>	<b>39 969 826</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 233 764	-200 348	
		<b>26 502 654</b>	<b>39 769 478</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 734 718 kr.  
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	40 070 000	40 070 000
------------------------	------------	------------

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2017-12-31**

**2016-12-31**

El	38 920	57 002
Värme	40 607	19 197
Vatten	18 000	0
Extern revisor	18 500	14 250
Avgifter och hyror	304 936	647 696
	<b>420 963</b>	<b>738 145</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Nytt serviceavtal för underhåll och kontroll av ventilation har tecknats med Plåt & Ventilation i Nyköping AB. Avtalet gäller 1/4 2018 till 1/4 2020.

Ytterligare två medlemmar har glasat in sin balkong/uteplats, en i hus 2 och en i hus 3. Inglasningen har bekostats av medlemmarna själva. Bygglov är beviljat och avtal har tecknats med föreningen.

---

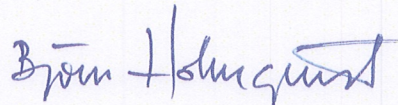
Styrelsens underskrifter

---

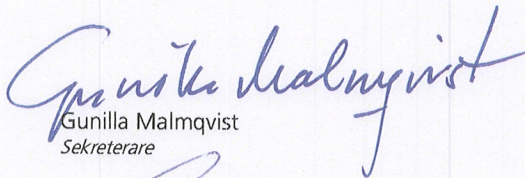
NYKÖPING den 18 / 4 2018



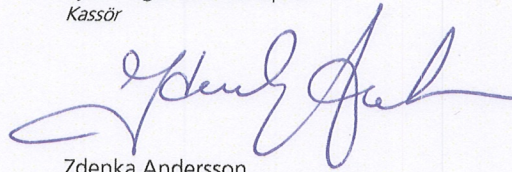
Anders Björn Pålsson  
Ordförande



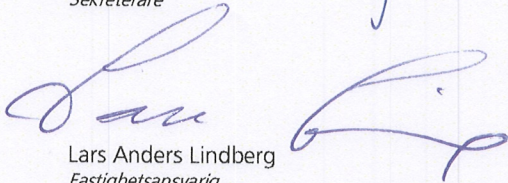
Björn Ingemar Holmquist  
Kassör



Gunilla Malmqvist  
Sekreterare



Zdenka Andersson  
Ledamot



Lars Anders Lindberg  
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2018  
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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## 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 år 2017-01-01 - 2017-12-31 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

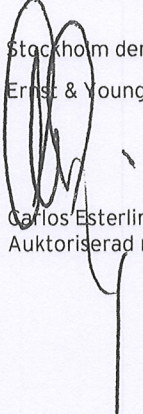
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2018  
Ernst & Young AB  
  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

Till  
Styrelsen i  
Brf Skeppsbron 2  
Nyköping

Mot. I

Bilaga 6

#### Motion angående rökning

Som många andra bostadsrättsföreningar bör även vår verka för en rökfri boendemiljö. Rökning utgör en av de största hälsoriskerna och även passiv rökning ger upphov till ohälsa. Många personer är överkänsliga och ska inte ofrivilligt behöva utsättas för tobaksrök. Många har sina balkongdörrar öppna eller sover med öppet fönster.

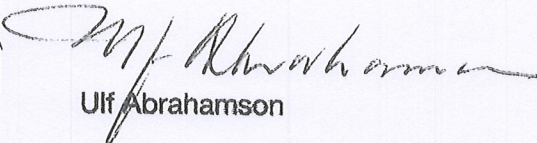
Konstruktionen med husens ventilationssystem utgör ett stort problem när det gäller rökning. Tobaksrök dras in i lägenheterna via ventilationssystemet. Den sprids sedan vidare genom luftkanalerna i hela lägenheten.

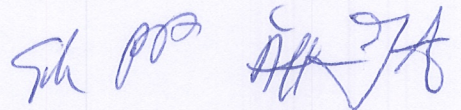
#### Förslag till ordningsregel:

Rökning är inte tillåten på balkonger eller uteplatser/terrasser.  
Inte heller i Bostadsrättsföreningens gemensamma utrymmen.

Nyköping 2018-03-18

Eva Hallberg  
Eva Hallberg

  
Ulf Abrahamson



Mot. 2

Till  
Bostadsrättsföreningen  
Skeppsbron 2 i  
Nyköping

Bilaga 7

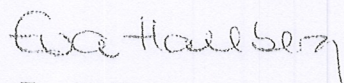
Motion gällande tillägg i Bostadsrättsföreningens stadgar angående rökning.

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar får man inte orsaka andra boende ohälsa eller försämrad boendemiljö.

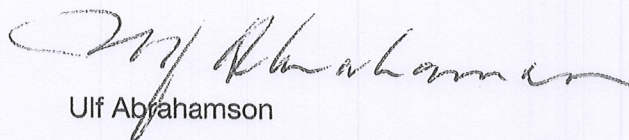
Förslag på tillägg:

Rökning är inte tillåten på balkonger eller uteplatser/terrasser beroende på husens ventilationssystem som gör att röken dras in i grannarnas lägenheter.

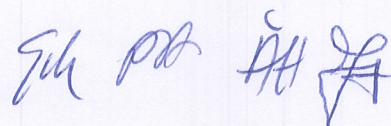
Nyköping 2018-04-04



Eva Hallberg



Ulf Abrahamson



Nyköping 2018-05-07

## Styrelsens svar på inkomna motioner till årsstämman 2018-05-21 Skeppsbron 2

### Motion 1 och 2

Motionären har föreslagit ett rökförbud på balkonger förs in i föreningens trivselregler och stadgar. Styrelsen avslår motionen med motiveringen att ett sådant förbud har ingen rättslig grund. Eftersom tobakslagen endast reglerar utrymmen dit allmänhet har tillträde, det vill säga offentliga platser, berörs inte rökning inom bostaden inklusive balkong överhuvudtaget.

Rökning på balkong har prövats både i hyresnämnd och hovrätt och som rättspraxis ser ut i dag så går det inte att införa ett rökförbud, oavsett om grannarna störs av röken. Lagen tar inte heller någon hänsyn till speciella behov, till exempel allergi. Det är bara i så kallade allergihus som ett totalt rökförbud kan gälla.

Styrelsen tar på sig att undersöka och åtgärda eventuella konstruktionsfel i ventilationssystemet till lägenheterna, som gör att rök kommer in i intilliggande lägenheter.

### Motion 3

Motionären har ansökt om sänkt månadskostnad för handikapparkeringen utanför hus 3, då elstolpe saknas vid denna parkering.

Styrelsen tillstyrker en sänkning av månadshyran med 150 kr/månad från den 1/4-2018 tills vidare, eller tills en installation av el installeras vid parkeringsplats.

Sdr PR iA 97A

Mot. 3  
Till Bilaga 9  
Brf Skeppsbron 2

Motion till årsstämman 21 maj 2018.

Vi disponerar och hyr handikapparkeringsplatsen utanför det vita huset, Tullkammargränd 5.

Parkeringsplatsen saknar elstolpe, vilket alla andra parkeringsplatser på grusplanen har. Vi anser det rimligt att man betalar för att ha tillgång till en elstolpe.

Eftersom vår parkeringsplats saknar elstolpe önskar vi att månadsavgiften sänks med 150 - 200 kr från och med den 1 april 2018.

Nyköping 2018-03-24

Vänligen

Jan och Gunilla Malmqvist

Tullkammargränd 5

61131 Nyköping

Tel: 070 6192142

e-post: [gunilla.malmqvist@telia.com](mailto:gunilla.malmqvist@telia.com)

*Edh Malmqvist*



Förslag från styrelsen att införa individuella lägenhetsavgifter för kallvatten och varmvatten.

### 1. Förslag till avgifter för KV och VV och nya månadsavgifter

Styrelsen föreslår införande av individuella lägenhetsavgifter för förbrukning av kallvatten (KV) och varmvatten (VV) från 2018-07-01 med betalning på samma sätt som nuvarande individuella avgifter för elförbrukning.

Styrelsens förslag baseras på erfarenheter av driften av föreningens fastigheter under verksamhetsåret 2017 och jämförelser med vattenförbrukning för Brf Skeppsbron Silon.

Införandet av individuella avgifter för KV och VV medför samtidig sänkning av årsavgift och månadsavgifter. Den nya årsavgiften har beräknats utgående från årsavgiften 2017 och beräknade årsavgifter för KV och VV vid samma förbrukning av KV och VV som 2017. Summa nya årsavgifter och summa avgifter för KV och VV för förbrukningen 2017 ska motsvara summan av årsavgifter 2017.

Följande avgifter för KV och VV och nya årsavgifter föreslås:

- Avgift för KV: 30 kr/m<sup>3</sup> medel ca 18 kr/m<sup>2</sup> lghyta och år
- Avgift för VV: 90 kr/m<sup>3</sup> medel ca 24 kr/m<sup>2</sup> lghyta och år
- Ny årsavgift: ca 93 % av avg. 2017 = 563 kr/m<sup>2</sup> lghyta
- Summa årsavgifter utom el = 605 kr/m<sup>2</sup> lghyta

Årsavgift 2017 = 605 kr/m<sup>2</sup> lghyta

Avgiften för KV 30 kr/m<sup>3</sup> motsvarar kommunens vattenavgift under 2017.

Avgiften för VV 90 kr/m<sup>3</sup> motsvarar avgiften för KV + beräknad kostnad för uppvärmning av VV under 2017.

Nya års- och månadsavgifter per lägenhet visas i tabell 1, sid 3.

Till de nya månadsavgifterna tillkommer månadsavgifter för KV och VV baserat på förbrukningen av KV och VV. Här följer tre räkneexempel för lägenhet med lägenhetsytan 82 m<sup>2</sup> och med olika förbrukning av KV och VV.

#### Merförbrukare

För lägenhet med lägenhetsytan 82 m<sup>2</sup> och förbrukningen 4,9 m<sup>3</sup> KV/mån och 2,2 m<sup>3</sup> VV/mån erhålls följande avgifter förutom avgiften för el:

- KV avgift, kr/mån = 4,9 x 30 = 147 kr
- VV avgift, kr/mån = 2,2 x 90 = 198 kr
- Ny månadsavgift = 82 x 563 / 12 = 3 850 kr
- Summa avgifter, kr/mån = 4 195 kr

Månadsavgift 2017 = 82 x 605 / 12 = 4 134 kr

*[Handwritten signatures]*

### Medelförbrukare

För lägenhet med lägenhetsytan 82 m<sup>2</sup> och förbrukningen 4,1 m<sup>3</sup> KV/mån och 1,8 m<sup>3</sup> VV/mån erhålls följande avgifter förutom avgiften för el:

- KV avgift, kr/mån. =  $4,1 \times 30 =$  123 kr
- VV avgift, kr/mån. =  $1,8 \times 90 =$  162 kr
- Ny månadsavgift =  $82 \times 563 / 12 =$  3 850 kr
- Summa avgifter, kr/mån = 4 135 kr

Månadsavgift 2017 =  $82 \times 605 / 12 =$  4 134 kr

### Mindreförbrukare

För lägenhet med lägenhetsytan 82 m<sup>2</sup> och förbrukningen 3,3 m<sup>3</sup> KV/mån och 1,4 m<sup>3</sup> VV/mån erhålls följande avgifter förutom avgiften för el:

- KV avgift, kr/mån =  $3,3 \times 30 =$  99 kr
- VV avgift, kr/mån =  $1,4 \times 90 =$  126 kr
- Ny månadsavgift =  $82 \times 563 / 12 =$  3 850 kr
- Summa avgifter kr/mån = 4 075 kr

Månadsavgift 2017 =  $82 \times 605 / 12 =$  4 134 kr

Nya månadsavgiften för juli 2018 kommer med fakturautskicket i juni. Lägenhetsavgifter för KV och VV för juli 2018 debiteras tillsammans med elavgiften för juli som skickas ut i september 2018.

## 2. Minskade kostnader

I Silohuset infördes individuella avgifter för förbrukningen av KV och VV 2016. Efter införandet av individuella avgifter minskade förbrukningen av KV med 10 % och förbrukningen av VV med 16 %. Om vår förening får samma minskning av förbrukningen av KV och VV som erhållits för Silohuset kan föreningens kostnader för vatten och värmeförbrukning komma att minska med 20 000 kr–30 000 kr per år.

Kostnadsminskningen kan bli större än 20 000–30 000 kr vid jämförelser med andra fastigheter som fått större minskning av förbrukningen av KV och VV än Silohuset efter införandet av individuella avgifter av KV och VV.

### **3. Fördelar med individuella avgifter för kallvatten (KV) och varmvatten (VV)**

Styrelsen ser främst följande fördelar med individuella avgifter för KV och VV:

- Minskade kostnader för förbrukning av vatten och för uppvärmning av varmvatten.
- Positiva miljöeffekter av minskad resursförbrukning för förbrukning av vatten och uppvärmning av varmvatten
- Ökad rättvisa i fördelning av kostnader mellan lägenheter för förbrukning av KV och VV.
- Positiv nytta med lägenheters mätutrustning för mätning av förbrukning av KV och VV.

### **4. Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att ordinarie stämma 2018-05-21 beslutar att införa individuella lägenhetsavgifter för kallvatten (KV) och varmvatten (VV) och nya månadsavgifter per lägenhet från 2018-07-01 enligt denna proposition.

Tabell 1

Brf Skeppsbron 2

Nya års- och månadsavgifter

LGH	Vy lgh m2	Andelstal %	Årsavg, 2017 kr/år	Månadsavg 2017 kr/mån	Årsavg, f.o.m juli 2018 kr/år	Månadsavg f.o.m juli 2018 kr/mån
11001	91	2,36118	55 055	4 588	51 269	4 272
11002	73	1,89414	44 165	3 680	41 128	3 427
11101	91	2,36118	55 055	4 588	51 269	4 272
11102	73	1,89414	44 165	3 680	41 128	3 427
11103	89	2,30929	53 845	4 487	50 142	4 179
11201	91	2,36118	55 055	4 588	51 269	4 272
11202	73	1,89414	44 165	3 680	41 128	3 427
11203	89	2,30929	53 845	4 487	50 142	4 179
11301	91	2,36118	55 055	4 588	51 269	4 272
11302	73	1,89414	44 165	3 680	41 128	3 427
11303	89	2,30929	53 845	4 487	50 142	4 179
11401	72	1,86819	43 560	3 630	40 565	3 380
11402	74	1,92008	44 770	3 731	41 691	3 474
<b>Sa hus 1</b>	<b>1 069</b>	<b>27,737416</b>	<b>646 745</b>	<b>53 895</b>	<b>602 270</b>	<b>50 189</b>
21101	104	2,69850	62 920	5 243	58 593	4 883
21102	117	3,03581	70 785	5 899	65 917	5 493
21201	104	2,69850	62 920	5 243	58 593	4 883
21202	117	3,03581	70 785	5 899	65 917	5 493
21301	104	2,69850	62 920	5 243	58 593	4 883
21302	117	3,03581	70 785	5 899	65 917	5 493
<b>Sa hus 2</b>	<b>663</b>	<b>17,202906</b>	<b>401 115</b>	<b>33 426</b>	<b>373 532</b>	<b>31 128</b>
31001	83	2,15361	50 215	4 185	46 762	3 897
31002	83	2,15361	50 215	4 185	46 762	3 897
31003	68	1,76440	41 140	3 428	38 311	3 193
31101	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31102	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31103	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31104	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31201	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31202	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31203	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31204	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31301	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31302	97	2,51687	58 685	4 890	54 649	4 554
31303	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31304	82	2,12766	49 610	4 134	46 198	3 850
31401	73	1,89414	44 165	3 680	41 128	3 427
31402	74	1,92008	44 770	3 731	41 691	3 474
<b>Sa hus 3</b>	<b>1 455</b>	<b>37,752984</b>	<b>880 275</b>	<b>73 356</b>	<b>819 741</b>	<b>68 312</b>
41001	112	2,90607	67 760	5 647	63 100	5 258
41101	98	2,54281	59 290	4 941	55 213	4 601
41102	87	2,25739	52 635	4 386	49 015	4 085
41201	98	2,54281	59 290	4 941	55 213	4 601
41202	87	2,25739	52 635	4 386	49 015	4 085
41301	98	2,54281	59 290	4 941	55 213	4 601
41302	87	2,25739	52 635	4 386	49 015	4 085
<b>Sa hus 4</b>	<b>667</b>	<b>17,306694</b>	<b>403 535</b>	<b>33 628</b>	<b>375 785</b>	<b>31 315</b>
<b>Sa hus 1-4</b>	<b>3 854</b>	<b>100,000000</b>	<b>2 331 670</b>	<b>194 306</b>	<b>2 171 329</b>	<b>180 944</b>
<b>kr/m2</b>			<b>605</b>	<b>50</b>	<b>563</b>	<b>47</b>