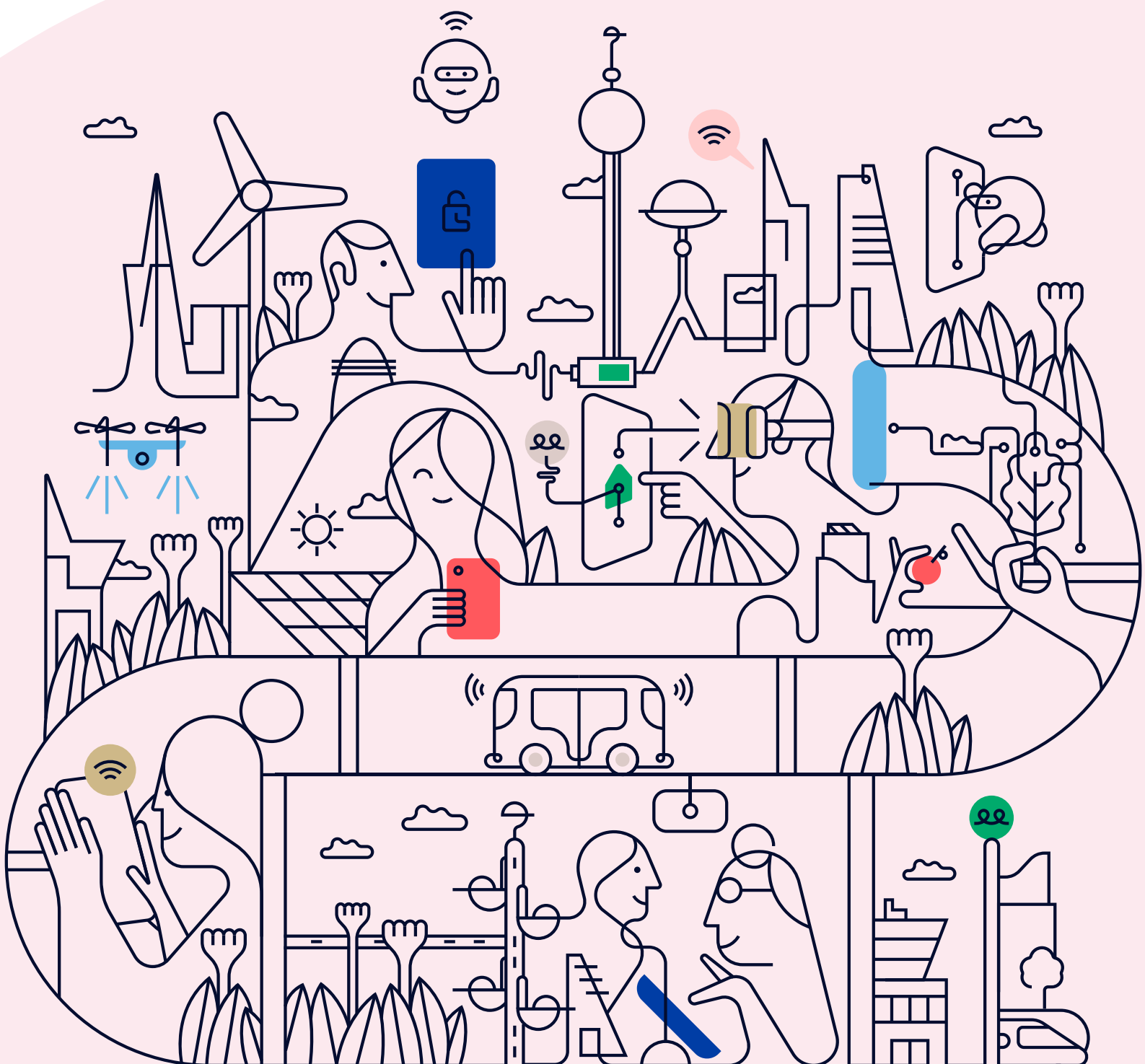




Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsbron i Nyköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södermanlands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spelhagen 1:11	2013	Nyköping
Spelhagen 1:11 cykelförråd	2017	Nyköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4 647 kvm. Byggnadernas totalyta är 4647 kvm.

Styrelsens sammansättning

Börje Edberg	Ordförande
Anders Ericson	Styrelseledamot
Bertil Sandberg	Styrelseledamot
Helene Jonsson Lindblad	Styrelseledamot
Stig Renholm	Styrelseledamot
Christer Ekström	Suppleant

Valberedning

Hans Ekström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Börje Edberg, Anders Ericson, Bertil Sandberg

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Brf-Revision Sverige

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034 och som uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● För 2023 och 2024 har föreningen haft både förbättrings-/underhåll och reparationskostnader. För 2023 uppgick kostnaden till 183 TSEK och för 2024 uppgick kostnaden till 334 TSEK. För reparationer i undercentral har viss ersättning erhållits från försäkringsbolag.

Planerade underhåll

2025 ● Byte av cirkulationspump, OVK besiktning och rensning ventilationskanler

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Riksbyggen
P-platser, renhållning	Nyköpings kommun
Service och underhåll brandskydd	Presto
El och fjärrvärme	Vattenfall
Avläsning el och vatten	Ngenic
Kontroll/inspektion av hissar	Kiwa
Hisservice	Kone
TV och internet	Sappa
Service och underhåll, filterbyten	P&V Plåt och ventilation
Entréportar	Certergo
Parkeringstjänster	ChargeNode
Serviceavtal el och porttelefon	El & Säkerhet
Gräsklippning, snöröjning	Lavéns Fastighetsservice AB
Övervakning värmesystem	Indoor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Revision	Brf-Revision Sverige
Elavtal	Bixia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skeppsbrons Samfällighetsförening, med en andel på 25%.
Samfälligheten förvaltar spelhagen ga:11 (vägar och vägbelysning) Spelhagen ga:13 (vatten och avloppsledningar) Spelhagen ga:14 och ga:15 (miljöhus) Spelhagen s:2 (marksamfällighet,vägrmark).

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året haft två arbets-/städdagar på våren den 11 maj och på hösten den 5 oktober. Anslutning av deltagande medlemmar har varit ca 45 medlemmar per tillfälle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft ett lån som omförhandlats per 2024-09-30. Vid omläggning av lånet har samtidigt gjorts en extra amortering med en miljon kronor. Det tidigare förmånliga räntevillkoret har samtidigt omförhandlats till ett tre-månaders rörligt avtal med högre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har från och med 2024-12-01 tecknat elavtal med Bixia AB, Linköping. (Tidigare leverantör av el har varit Vattenfall)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 571 528	3 255 273	3 166 152	3 186 071
Resultat efter fin. poster	461 970	290 466	518 820	599 276
Soliditet (%)	89	88	87	86
Yttre fond	3 455 795	3 182 333	-	-
Taxeringsvärde	97 800 000	97 800 000	97 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	647	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	92	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 097	3 520	3 520	3 728
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 097	3 520	3 520	3 728
Sparande per kvm totalyta, kr	380	318	319	346
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	68	62	75
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	54	25	26
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	32	25	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	154	112	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	1,09	-	-
Räntekänslighet (%)	4,47	5,9	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 301 561 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	92 940 000	-	-	92 940 000
Upplåtelseavgifter	22 556 000	-	-	22 556 000
Fond, yttre underhåll	3 182 333	-182 538	456 000	3 455 795
Balanserat resultat	1 908 728	473 004	-456 000	1 925 732
Årets resultat	290 466	-290 466	461 970	461 970
Eget kapital	120 877 527	0	461 970	121 339 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 381 732
Årets resultat	461 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-456 000
Totalt	2 387 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	313 245
Balanseras i ny räkning	2 700 947

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 571 528	3 257 876
Övriga rörelseintäkter	3	107 810	25 796
Summa rörelseintäkter		3 679 338	3 283 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 793 480	-1 550 754
Övriga externa kostnader	9	-213 526	-242 632
Personalkostnader	10	-73 281	-65 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991 356	-995 022
Summa rörelsekostnader		-3 071 643	-2 853 539
RÖRELSERESULTAT		607 695	430 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 574	37 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-183 299	-177 502
Summa finansiella poster		-145 725	-139 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		461 970	290 466
ÅRETS RESULTAT		461 970	290 466

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	134 657 085	135 574 605
Maskiner och inventarier	13	491 725	565 561
Summa materiella anläggningstillgångar		135 148 810	136 140 166
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 148 810	136 140 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 348	1 466
Övriga fordringar	14	927 587	924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128 408	95 723
Summa kortfristiga fordringar		1 069 343	98 113
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	1 018 081
Summa kortfristiga placeringar		0	1 018 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	563 146
Summa kassa och bank		0	563 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 069 343	1 679 340
SUMMA TILLGÅNGAR		136 218 153	137 819 506

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 496 000	115 496 000
Fond för yttre underhåll		3 455 795	3 182 333
Summa bundet eget kapital		118 951 795	118 678 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 925 732	1 908 728
Årets resultat		461 970	290 466
Summa fritt eget kapital		2 387 702	2 199 194
SUMMA EGET KAPITAL		121 339 497	120 877 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 125 500	12 092 300
Summa långfristiga skulder		11 125 500	12 092 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 266 800	4 266 800
Leverantörsskulder		23 198	87 439
Övriga kortfristiga skulder		5 873	279 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	457 285	216 268
Summa kortfristiga skulder		3 753 156	4 849 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 218 153	137 819 506

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	607 695	430 132
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	991 356	995 022
	1 599 051	1 425 155
Erhållen ränta	40 476	28 783
Erlagd ränta	-188 524	-177 502
Erhållen utdelning	0	6 150
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 451 003	1 282 586
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 487	199 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 299	-31 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 312 218	1 449 782
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-19 934	-1 018 081
Avyttring av finansiella tillgångar	1 038 015	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 018 081	-1 018 081
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 966 800	-966 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 966 800	-966 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	363 499	-535 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	563 146	1 098 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	926 645	563 146

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppsbron i Nyköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 3,33 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 915 040	2 776 166
Hysesintäkter p-plats	213 600	214 800
Hysesintäkter p-plats, moms	5 600	4 800
Vatten, moms	0	96 753
Kallvatten, moms	80 806	0
Varmvatten, moms	62 277	0
El, moms	183 129	134 259
Elintäkter laddstolpe moms	61 624	28 495
Nycklar/lås vidarefakturerings	18 352	0
Påminnelseavgift	120	240
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	4 641	1 313
Administrativ avgift	1 421	0
Vidarefakturerade kostnader	23 773	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 571 528	3 257 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	3 243
Övriga intäkter	10 164	22 553
Försäkringsersättning	97 646	0
Summa	107 810	25 796

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	30 700	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 543	2 000
Larm och bevakning	1 390	2 678
Städning enligt avtal	42 861	48 000
Besiktningar	3 125	0
Hissbesiktning	3 395	63 120
Brandskydd	56 852	31 195
Gårdkostnader	637	0
Gemensamma utrymmen	431	0
Sophantering	4 738	0
Snöröjning/sandning	11 876	37 363
Serviceavtal	124 382	38 951
Mattvätt/Hyrmattor	6 044	0
Förbrukningsmaterial	4 877	18 287
Summa	297 850	241 593

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 446	14 375
Installationer	1 675	13 443
Trapphus/port/entr	0	40 529
Dörrar och lås/porttele	34 412	0
VVS	19 932	26 315
Värmeanläggning/undercentral	11 681	9 854
Ventilation	31 458	0
Elinstallationer	11 237	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 358
Hissar	0	4 335
Summa	115 841	110 210

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	98 288
VVS	80 339	84 250
Värmeanläggning	205 406	0
Hiss	27 500	0
Summa	313 245	182 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	317 841	316 687
Uppvärmning	311 301	251 431
Vatten	142 179	146 597
Sophämtning/renhållning	27 742	40 113
Grovsopor	168	0
Summa	799 231	754 828

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 515	43 726
Självrisk	-9 600	9 600
Bredband	155 028	143 804
Samfällighetsavgifter	53 370	42 120
Övriga fastighetskostnader	0	22 334
Summa	267 313	261 585

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Extern representation avd.gill	0	3 310
Tele- och datakommunikation	2 975	5 143
Revisionsarvoden extern revisor	28 125	9 412
Styrelseomkostnader	0	20 585
Fritids och trivselkostnader	-8 020	0
Föreningskostnader	20 324	5 737
Studieverksamhet	0	500
Förvaltningsarvode enl avtal	147 274	160 888
Överlåtelsekostnad	6 018	1 313
Pantsättningskostnad	2 245	1 050
Övriga förvaltningsarvoden	6 000	14 388
Korttidsinventarier	0	10 454
Administration	7 099	1 330
Konsultkostnader	0	150
Vidarefakturerade kostnader	0	6 873
Föreningsavgifter	750	1 500
Summa	213 526	242 632

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	56 075	55 675
Revisionsarvode arvoderad	0	4 458
Arbetsgivaravgifter	17 206	4 998
Summa	73 281	65 131

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	183 059	177 491
Dröjsmålsränta	238	11
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	183 299	177 502

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 760 355	144 760 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 760 355	144 760 355
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 185 751	-8 264 572
Årets avskrivning	-917 520	-921 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 103 271	-9 185 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 657 085	135 574 605
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
Summa	97 800 000	97 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	738 438	738 438
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	738 438	738 438
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-172 877	-99 033
Avskrivningar	-73 836	-73 844
Utgående avskrivning	-246 713	-172 877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	491 725	565 561

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	942	924
Transaktionskonto	236 849	0
Borgo räntekonto	689 796	0
Summa	927 587	924

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 189	0
Förutbet fast skötsel	31 945	0
Förutbet städ	0	3 111
Förutbet kabel-TV	38 895	38 284
Förutbet förvaltning	0	30 700
Förutbet försäkr premier	0	18 883
Upplupna intäkter	38 379	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 902
Övr förutb kostn uppl int	0	1 844
Summa	128 408	95 723

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 1	0	1 018 081
Summa	0	1 018 081

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	1,09 %	4 592 300	5 559 100
Stadshypotek	2026-06-30	1,05 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,45 %	2 300 000	3 300 000
Summa			14 392 300	16 359 100
Varav kortfristig del			3 266 800	4 266 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 558 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	431	0
Uppl kostn el	42 905	42 667
Uppl kostnad Värme	44 650	36 740
Uppl kostn räntor	0	5 225
Uppl kostn vatten	12 303	39 353
Uppl kostnad arvoden	56 500	60 183
Uppl lagstadgade soc avg	0	9 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 752	0
Förutbet hyror/avgifter	261 744	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	9 600
Beräkn arvode revision	21 000	13 500
Summa	457 285	216 268

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 004 000	29 004 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den fasta avgiften har inte höjts från och med 2025. Beroende på kostnadsutveckling framöver kan avgiften höjas senare under 2025. Den rörliga kostnaden för kall- och varmvatten har från och med 2025 höjts med 6% - 7 %. Föreningen har från och med 2024-12-01 rörligt elavtal varför av elavgiften kan justeras efter årsskiftet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södermanlands län

Anders Ericson
Styrelseledamot

Bertil Sandberg
Styrelseledamot

Börje Edberg
Ordförande

Helene Jonsson Lindblad
Styrelseledamot

Stig Renholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Brf-Revision Sverige
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 16:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

H1zpb6Tyg

ENVELOPE ID:

B1G-ajbTpyl-H1zpb6Tyg

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppsbron i Nyköping, 769621-7103 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTIL SANDBERG bertil.sandberg@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:51 04.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.250
2. Anders Ericson andersericson1@live.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:07 04.04.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.28
3. Rolf Börje Edberg borje.edberg@live.com	Signed Authenticated	04.04.2025 13:01 04.04.2025 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.73.155
4. Helene Erika Jonsson Lindblad helenemejl@outlook.com	Signed Authenticated	06.04.2025 18:41 06.04.2025 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.171
5. STIG RENHOLM stig@infraforum.se	Signed Authenticated	06.04.2025 18:54 06.04.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.34.188
6. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	07.04.2025 16:00 07.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.205.12.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron i Nyköping

Org.nr 769621-7103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbron i Nyköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skeppsbron i Nyköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Norrköping, tidpunkten som framgår av min elektroniska signering

BRF Revision
Christian Kromné
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 15:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

BJZfToZTp1g

ENVELOPE ID:

Hy7bpiWpTyx-BJZfToZTp1g

DOCUMENT NAME:

RB för BRF Skeppsbron i Nyköping 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2025 15:59 07.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.205.12.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed