



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Anders Schmalholz	Ordförande	
Lars Brötell	Ledamot	
Karin de Fine Licht	Ledamot	Sekreterare
Karin Gibo	Ledamot	
Therese Nordahl	Ledamot	Kassör
Henrik Lindmark	Suppleant	
Ulf Niklas Puranen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision
Bengt Askerbeck	Ordinarie Intern	Bodalsvägen 12, Lidingö

Valberedning

Ghia Odéen
Göran Redebring
Cecilia von Konow

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

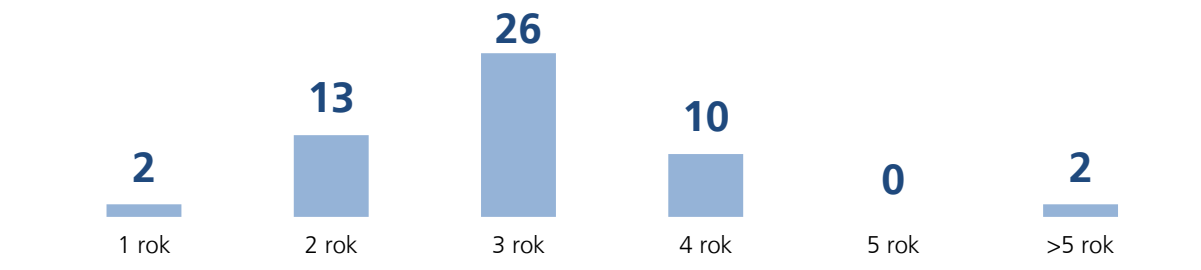
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 592 m², varav 4 121 m² utgör boyta och 471 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m ²	
Kommersiell	54 m ²	
Kommersiell	63 m ²	
Ateljé/Kontor	12 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Pannrummet (UC) i Bodal 12	Styrelselokal Utnyttjas dels som möteslokal, dels som förråd för utemöbler o dyl.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönsterkarmarna i 12:an vån 1-2	2022	
Radonsanering i 10:an under lgh 1001 och 1002 samt i 12:ans pannrum	2022	Föreläggande från L-ö stad
Elsanering, byte av gamla kablar i 10:ans och 12:ans källare och vindar, lamporna byts til led	2022 - 2023	Påbörjades i dec -22 -- februari -23
Tätning, runt alla fönster och balkongdörrar, mellan karm och husfasad	2021	Balkongdörrarna och under vissa burspråksplåtar har isolering skett med frigolit. Tegelstenar som varit trasiga har ersatts.
Justering av värmeinställningen	2021	Justerades om till de värden som ska gälla enl. injusteringen 2014
Lågt staket har satts upp utmed gräsmattorna	2021	För att förhindra rastning av hundar på gräsmattorna
Målning av fönsterkarmarna har gjorts i 10:an samt vån 6-3 i 12:an	2021	Vid behov har murkna karmar bytts ut. Målningen i vån. 2-1 i 12:an görs våren -22
Nytt cykelställ framför 12:an	2021	Placerat utmed lagerhåcken
Balkongreovering	2020	Slipning av tak, väggar och golv. Sprickor i golv lagades. Allt målades. Gäller samtliga balkonger
Torktummlaren i 10:ans tv.stuga bytt	2020	
Snörasskydd på 6:e våningens balkongtak	2020	
Staket uppsatt mellan Bodalsv. 10 och 8	2020	
Fristående centrifug i 12:ans tv.stuga borttagen	2020	
Vattenskada i källarplan 10:an. Förhöjning av golv i garage till samma nivå som övriga källarplan.	2019	Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
OVK	2019 - 2020	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Anlagt trappa med räcke	2018	Vid 12:ans garagedfart
Lagt om rabattmur	2018	Öster om 10:ans entré
Stambyte under plattan i 12:an	2018	
Stamspolning utförd i båda fastigheterna	2018	
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga	2018	
Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna	2018 - 2019	I samband med påbörjad OVK
Målning av väggarna i 12:ans källaringång	2018 - 2019	En följd av stambytet under plattan
Bytt frånluftsfäkt avseende nedre botten i 10:an	2018	
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum	2018	
Ramp till 12:ans entré	2017	Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes	2017	Led-belysning för elbesparing

Fläktar med större kapacitet	2017	Sattes in i båda fastigheterna
Handtag insatta i hissarna	2017	
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an	2017	
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an	2017	5 års garanti
Sopskåp utanför 12:an	2017	Sopnedkastet i 12:an stängt
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.	2016	
Tre (3) P-platser anlades	2016	
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes	2016	
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades	2016	
Branddörrar till källarentréerna insatta	2016	
Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter	2014	
Elcentraler moderniserade	2013	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	
Nytt expansionskärl	2013	
Hissarna renoverade.	2012	
Inredning piskbalkong	2012	
Dränering vid 12:an kompletterad	2012 - 2013	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m. Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försålde 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet. Installerad i 10:an Installerade i samtliga lgh Vissa sprickor lagade, tak målade Enbart i 10an Lokal blev till 4 lägenheter
Försäljning av råvind	2009 - 2010	
Grovtvättmaskin	2008	
Säkerhetsdörrar	2008	
Renovering av balkonger	2007	
Byte av trapphusarmaturer	2006	
Ombyggnad lokal	2006	
Nya entrédörrar	2006	
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2 Lägenheter och lokaler Renov. fjärrvärmecentral kompl. Omläggning dränering Bodalsv. 10 Byte till tomtgräns Bodalsv. 10 Asfaltering garageplan Bodalsv. 12 Renovering tvättstuga Bodalsv. 12 Nybyggnation Bodalsv. 10 Garantibesiktigat 11 jan. 2005 Under 1990-talet
Grundjustering radiatorer	2003	
Ombyggnad UC	2003	
Dränering	2003	
Huvudavlopp 1	2003	
Tomtarbete	2003	
Tvättstuga 2	2003	
Tvättstuga 1	2002	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering.		

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av rörstammar för radiatorer	2023	Avslutas 2024
Skyddsrummen måste rustas upp	2023	MSB besiktigade hösten -21
Elservisen ska bytas	2023	Beställdes redan 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 tidigare ComHem AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Hemsidan	Din Studio Sverige AB
Snöskottning av taken	Brinkens Plåtslageri AB
Maskinerna i tvättstugorna	Entema AB
El-konsumtion	Umeå energi
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-nätet	Ellevio AB
Fastighetsskötare	Kraft Lidingö AB
Snöskottning och sandning	Lidingö Rental AB
Rör avseende värme, vatten och avlopp	NN Entreprenad & VVS AB
Extern revisor	Elton Revision AB
Hjärtstartare, trygghetsförsäkring	Svedea AB
Funktionskontroll av fjärrvärme	Fastighetsägarna

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen på lånen samt prisutveckling på värme och el dessutom har inflationen i övrigt ökat. Styrelsen har beredskap för att medlemsavgiften kan komma att höjas med ca 10%, vilket också meddelats medlemmarna i december 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022	2021
Rörelseintäkter	3 159 917	3 140 152
Finansiella intäkter	4 713	147
Minskning kortfristiga fordringar	20	0
Ökning av kortfristiga skulder	342 165	6 814
	3 506 814	3 147 112

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 705 617	3 424 560
Finansiella kostnader	226 347	123 881
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9
	2 931 964	3 548 450

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

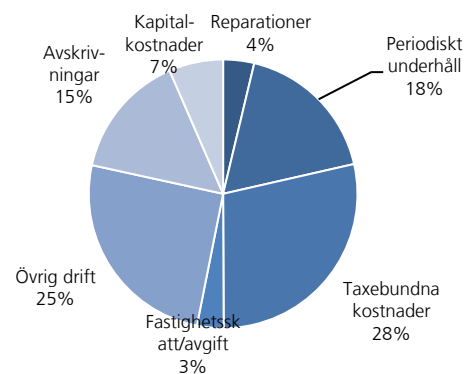
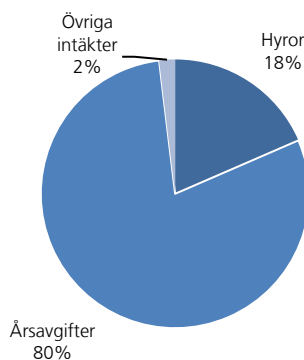
2 238 587 **1 663 737**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

574 850 **-401 337**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under tätningsarbetet runt fönster och balkongdörrar, som utfördes 2021, uppmärksammades styrelsen på att vissa fönsterkarmar var murkna och behövde bytas ut. Dessutom borde alla karmar målas för att hålla åtminstone 10 år till. Detta gjordes i augusti, september och en bit in i oktober 2021, sedan blev det för kallt att utföra arbetet. Våren 2022 fortsatte arbetet så resterande nio (9) lägenheter i 12:an blev klara.

Två hjärtstartare köptes in till föreningen under våren. Vid två olika tillfällen bjöds medlemmarna in till genomgång om hur hjärtstartarna fungerar och hanteras. Hjärtstartarna är uppsatta i entén i respektive fastighet.

Lidingö stad förelade föreningen att åtgärda radonhalterna, som var långt över gränsvärdena, i lägenheterna 1001 och 1002 i 10:an. Efter ytterligare mätningar visade det sig att radonen kommer från berggrunden. Finns det då ingen radon i berggrunden under 12:an? Mätningarna av radonhalten i förskolans lokaler visade låga värde. När mätningar gjordes i pannrummet i 12:an där vi även har motionsredskap visade det sig att radonhalten var lika hög som i delar av 10:ans källarutrymme. Att detta inte avspeglar sig i mätningarna av radon i förskolans lokaler beror på att de har ett helt eget ventilationssystem med stor luftväxling.

Radonsanering gjordes under sommaren både i 10:ans källarutrymme under lägenheterna 1001 och 1002 och 12:ans pannrum. Nya mätningar görs under tiden dec-22 till mars-23 med radonpuckar i berörda lägenheter och hos hyresgästen i 10:ans källare samt i 12:ans pannrum för att se om vidtagna åtgärder haft önskad effekt.

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inspekterade den 18 oktober 2021 våra skyddsrum. Protokollet från denna inspektion kom först den 3 oktober 2022, efter tredje påminnelsen. En del fel påpekades, som ska åtgärdas till februari 2023. Vid genomgången fann de också fel på de 70-åriga ventilfiltren som måste bytas. Styrelsen har anlitat en skyddsrumsspecialist så att allt blir rätt. Arbetet beräknas vara klart under 2023.

Under hösten 2021 tog styrelsen in offerter för byte av el-servisen, som är från 1954. El-servisen dömdes ut vid besiktningen som gjordes 2021. Offerterna från Bravida och Ellevio antogs. Kostnaden beräknas uppgå till ca 1,5 miljoner kronor. Pengar finns avsatta för detta. Förhoppningen var att arbetet skulle påbörjas innan sommaren 2022 men så blev inte fallet. Styrelsen har blivit lovade att arbetet ska påbörjas sommaren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	604	604	602
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 271	1 233	1 230	1 185
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 753	3 753	3 753	4 353
Elkostnad/m ² totalyta	25	15	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	137	134	120	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	27	41	34
Soliditet (%)	68	68	69	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	-935	83	35
Nettoomsättning (tkr)	3 151	3 124	3 106	3 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 121 m² bostäder och 471 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 217 871	0	0	27 217 871
Upplåtelseavgifter	8 269 806	0	0	8 269 806
Fond för yttre underhåll	161 955	161 955	-670 391	670 391
S:a bundet eget kapital	35 649 632	161 955	-670 391	36 158 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-538 419	-161 955	-264 887	-111 577
Årets resultat	-285 630	-285 630	935 278	-935 278
S:a fritt eget kapital	-824 049	-447 585	670 391	-1 046 855
S:a eget kapital	34 825 583	-285 630	0	35 111 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 630
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-376 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 955
summa balanserat resultat	-824 049

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

161 955
-662 094

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 151 292	3 123 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 625	16 625
Summa rörelseintäkter		3 159 917	3 140 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 375 967	-3 085 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 665	-166 855
Personalkostnader	Not 6	-116 985	-172 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-518 296	-527 135
Summa rörelsekostnader		-3 223 912	-3 951 696
RÖRELSERESULTAT		-63 996	-811 544
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 713	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 347	-123 881
Summa finansiella poster		-221 635	-123 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 630	-935 278
ÅRETS RESULTAT		-285 630	-935 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	49 066 297	49 576 454
Maskiner	Not 9	18 991	27 130
Summa materiella anläggningstillgångar		49 085 288	49 603 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 085 288	49 603 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 235 329	1 660 558
Summa kortfristiga fordringar		2 235 329	1 660 567
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 315	14 246
Summa kassa och bank		14 315	14 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 249 643	1 674 813
SUMMA TILLGÅNGAR		51 334 932	51 278 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 487 677	35 487 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	161 955	670 391
Summa bundet eget kapital		35 649 632	36 158 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-538 419	-111 577
Årets resultat		-285 630	-935 278
Summa fritt eget kapital		-824 049	-1 046 855
SUMMA EGET KAPITAL		34 825 583	35 111 214
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	15 633 000	15 633 000
Leverantörsskulder		97 635	128 605
Skatteskulder		6 803	2 513
Övriga skulder		8 419	7 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	763 491	396 057
Summa kortfristiga skulder		16 509 348	16 167 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 334 932	51 278 397

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10-20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	1-25 år	10-25 år
Stambyte	200 år	200 år
Piskbalkong	40 år	40 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Tak	50 år	50 år
Ventilation	15 år	15 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 515 323	2 515 323
Hyror lokaler momspliktiga	127 934	122 579
Hyror lokaler	413 688	402 835
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	26 400	21 600
Hyror förråd	5 400	5 400
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	-14	-10
	3 151 292	3 123 527

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	8 625	16 625
		8 625	16 625
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 477	54 667
	Fastighetsskötsel beställning	3 838	11 326
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 857	0
	Snöröjning/sandning	143 701	56 195
	Städning entreprenad	43 324	41 044
	Städning enligt beställning	4 881	0
	Hissbesiktning	3 836	7 428
	Bevakning	0	11 250
	Gemensamma utrymmen	46 294	43 967
	Garage/parkering	0	160
	Sophantering	0	1 700
	Gård	6 715	5 663
	Serviceavtal	41 813	18 396
	Förbrukningsmateriel	4 482	5 648
	Teleport/hissanläggning	5 348	2 063
	Brandskydd	0	1 649
	Fordon	1 156	0
		389 724	261 155
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 974	20 818
	Entré/trapphus	0	1 978
	Lås	2 800	4 732
	VVS	38 697	40 427
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 902
	Elinstallationer	0	21 826
	Hiss	26 836	11 197
	Fasad	0	5 908
	Fönster	0	3 000
	Balkonger/altaner	32 121	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	158
	Vattenskada	17 705	0
		130 133	118 946
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	159 900	0
	Elinstallationer	306 399	0
	Fönster	143 014	1 419 501
	Mark/gård/utemiljö	0	125 104
		609 313	1 544 605

Fortsättning Not 4		
Taxebundna kostnader		
El	113 703	67 467
Värme	626 857	613 301
Vatten	117 600	111 504
Sophämtning/renhållning	122 813	104 499
Grovsopor	0	9 995
	980 973	906 766
Övriga driftkostnader		
Försäkring	71 240	66 579
Kabel-TV	82 136	79 040
	153 376	145 619
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 447	108 157
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 375 967	3 085 249
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2022	2021
Tele- och datakommunikation	2 388	2 388
Inkassering avgift/hyra	547	512
Hyresförluster	0	9
Revisionsarvode extern revisor	13 058	13 125
Föreningskostnader	6 565	4 665
Fritids- och trivselkostnader	4 514	685
Studieverksamhet	12 500	0
Förvaltningsarvode	97 944	95 835
Administration	12 315	4 714
Korttidsinventarier	47 021	3 286
Konsultarvode	8 924	34 837
Tidningar facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
	212 665	166 855
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2022	2021
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	101 390	151 300
Löner	0	3 660
Sociala kostnader	15 595	17 496
	116 985	172 456
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
	2022	2021
Byggnad	185 961	185 961
Värmesystem K3	10 000	10 000
Förbättringar	314 195	317 508
Maskiner	8 139	13 666
	518 296	527 135

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 089 426	58 089 426
	Utgående anskaffningsvärde	58 089 426	58 089 426
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 512 972	-7 999 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-510 157	-513 469
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 023 129	-8 512 972
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 066 297	49 576 454
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 673 000	38 311 000
	Taxeringsvärde mark	51 721 000	35 572 000
		102 394 000	73 883 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 200 000	70 800 000
	Lokaler	3 194 000	3 083 000
		102 394 000	73 883 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	222 196	222 196
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	222 196	222 196
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 066	-181 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 139	-13 666
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 205	-195 066
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 991	27 130
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 056	11 067
	Klientmedel hos SBC	1 170 546	962 353
	Räntekonto hos SBC	1 053 727	687 138
		2 235 329	1 660 558

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	3,046 %	5 211 000	5 211 000	Rörligt
	Swedbank	2,234 %	5 711 000	5 711 000	Rörligt
	Swedbank	2,234 %	4 711 000	4 711 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		15 633 000	15 633 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 633 000	-15 633 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 633 000 kr.

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

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	670 391	587 752
	Reservering enligt stadgar	161 955	111 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-670 391	-28 938
	Vid årets slut	161 955	670 391

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	74 083	76 208
	Sociala avgifter	23 000	23 945
	Ränta	42 714	13 720
	Avgifter och hyror	316 802	282 184
	El installationer	306 399	0
		763 491	396 057

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av elledningar i källarna och på vindarna avslutas i början av 2023.

Mätningen av radonhalterna i 10:ans lägenheter 1001 och 1002 samt delar i 10:ans och 12:ans källare fullföljs och rapporteras till Lidingö stad.

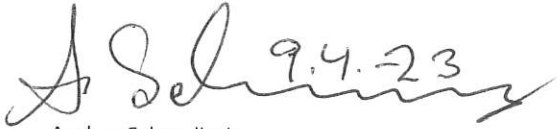
Byte av el-servisen förväntas vara klart under hösten 2023.

Arbetet med att ställa i ordning skyddsrummen kommer att klaras av under 2023.

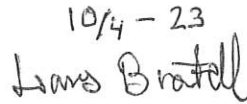
Rörstammarna till radiatorerna sattes in under 1990-talet med rör som beräknades vara i 20 år. Det har vid några tillfällen läckt från rören och de behöver därför bytas. Arbetet kommer att påbörjas under 2023 och slutföras under 2024.

Styrelsens underskrifter

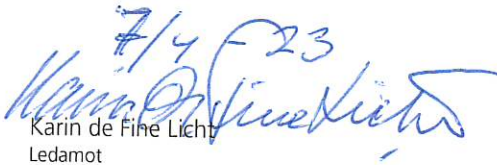
Lidingö den / 2023

 9.4.23

Anders Schmalholz
Ordförande

10/4 - 23


Lars Brötell
Ledamot

7/4 - 23


Karin de Fine Licht
Ledamot

 10/4-23

Karin Gibo
Ledamot

 10/4 - 23

Therese Nordahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2023



Kenneth Elton
Extern revisor



Bengt Askerbeck
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Fullriggaren & Skonaren
Org.nr 769600-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisions sed 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. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

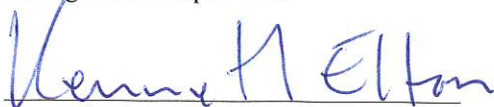
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lidingö den 14 april 2023



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbeck
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se