



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-26 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
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB, Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 121 kvm, 4 lokaler om 430 kvm, 3 garage om 36 kvm samt 3 förråd om 9 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 596 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Anders Schmalholz	Ordförande
Karin de Fine Licht	Styrelseledamot, sekreterare
Therese Nordahl	Styrelseledamot, kassör
Karin Gibo	Styrelseledamot
Lars Brötell	Styrelseledamot
Eva Klingberg	Suppleant
Henrik Lindmark	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Reuterborg
Gunilla Odéen, sammankallande
Hans Hellström

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Kenneth Elton Extern revisor Elton Revision AB, Norrtälje
Tomas Larsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 1990-1999** ● Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering. - Under 1990-talet
- 2002** ● Tvättstuga 1 - Nybyggnation Bodalsv. 10
- 2002-2003** ● Rörstambyte - Garantibesiktigat 11 jan. 2005
- 2003** ● Brandvarnare - Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Ombyggnad UC - Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Grundjustering radiatorer - Lägenheter och lokaler
Frånluftsfläktar - Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Tomtarbete - Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Tvättstuga 2 - Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Huvudavlopp 1 - Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Dränering - Omläggning dränering Bodalsv. 10
- 2004** ● Fönsterrenovering - Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Huvudavlopp 2 - Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
- 2005** ● OVK - OVK Bostadslägenheter - godkänd
- 2006** ● Byte av trapphusarmaturer - Enbart i 10an
Ombyggnad lokal - Lokal blev till 4 lägenheter
Nya entrédörrar
- 2007** ● Renovering av balkonger - Vissa sprickor lagade, tak målade

- 2008** ● Säkerhetsdörrar - Installerade i samtliga lgh
Grovtvättmaskin - Installerad i 10:an
- 2009-2010** ● Försäljning av råvind - Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försåldes 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Takreovering - Takreovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
- 2011** ● Byte tvättmaskiner i 12:an
- 2012** ● Hissarna reoverade.
Inredning piskbalkong
- 2012-2013** ● Dränering vid 12:an kompletterad
- 2013** ● Nytt expansionskärl
Nya nycklar till allmänna utrymmen
Elcentraler moderniserade
Lokalventilation Montessori utbyggd
Målning garagedörrar o källare
- 2014** ● Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter
- 2016** ● Branddörrar till källarentréerna insatta
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.
Tre (3) P-platser anlades
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes
- 2017** ● Sopskåp utanför 12:an - Sopnedkastet i 12:an stängt
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes - Led-belysning för elbesparing
Ramp till 12:ans entré - Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Fläktar med större kapacitet - Sattes in i båda fastigheterna
Handtag insatta i hissarna
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an - 5 års garanti
- 2018** ● Stambyte under plattan i 12:an
Anlagt trappa med räcke - Vid 12:ans garagedfart
Lagt om rabattmur - Öster om 10:ans entré
Stamspolning utförd i båda fastigheterna
Bytt frånluftsfläkt avseende nedre botten i 10:an
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum
- 2018-2019** ● Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna - I samband med påbörjad OVK
Målning av väggarna i 12:ans källaringång - En följd av stambytet under plattan

- 2019** ● Vattenskada i källarplan 10:an. Förhöjning av golv i garage till samma nivå som övriga källarplan. - Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
- 2019-2020** ● OVK - OVK Bostadslägenheter - godkänd
- 2020** ● Snörasskydd på 6:e våningens balkongtak
Balkongrenovering - Slipning av tak, väggar och golv. Sprickor i golv lagades. Allt målades.
Gäller samtliga balkonger
Fristående centrifug i 12:ans tv.stuga borttagen
Staket uppsatt mellan Bodalsv. 10 och 8
Torktummlaren i 10:ans tv.stuga bytt
- 2021** ● Tätning, runt alla fönster och balkongdörrar, mellan karm och husfasad - Balkongdörrarna och under vissa burspråksplåtar har isolering skett med frigolit. Tegelstenar som varit trasiga har ersatts.
Lågt staket har satts upp utmed gräsmattorna - För att förhindra rastning av hundar på gräsmattorna
Nytt cykelställ framför 12:an - Placerat utmed lagerhäcken
Justering av värmeinställningen - Justerades om till de värden som ska gälla enl. injusteringen 2014
Målning av fönsterkarmarna har gjorts i 10:an samt vån 6-3 i 12:an - Vid behov har murkna karmar bytts ut. Målningen i vån. 2-1 i 12:an görs våren -22
- 2022** ● Målning av fönsterkarmarna i 12:an vån 1-2
Radonsanering i 10:an under lgh 1001 och 1002 samt i 12:ans pannrum - Föreläggande från L-ö stad
- 2022-2023** ● Elsanering, byte av gamla kablar i 10:ans och 12:ans källare och vindar, lamporna byts till led - Påbörjades i dec -22 -- februari -23
- 2023** ● Montessoris vattenskada i städskrubben åtgärdades under vår och sommar. Eftersom understa mattan var limmad med asbest-lim kunde arbetet slutföras först när förskolan stängde för sommarlov.
12:ans tre garagedörrar har lackats och 10:ans 2 garagedörrar har målats.
Skyddsrummen har ställts i ordning enl. MSB´s regler och med de firmor som MSB anvisat.
I 10:an har alla värmerör bytts ut till kopparrör samt målats vita, under sommaren
Karmarna till de stora fönstren vid 10:ans entré har målats.
- 2024** ● Stammspolning i båda fastigheterna
I 12:an har alla värmerör bytts ut till kopparrör och målats vita, under sommaren
- 2025** ● Frekvensomriktaren i 10:ans hiss har bytts efter 13 år, (normalt slitage 10-12år). Dessutom har nödhjälptelefonerna i båda hissarna bytts
Fem nya P-platser har anlagts: 2 utanför 12:ans garage, 1 till höger om 10:ans entré och 2 ovanför grovsopshuset vid 12:an
En garagedörr byttes ut i 10:an
Inför brandskyddsbesiktningen inköptes fler brandsläckare och -varnare till vindar, trapphus och källare samt tätningar vid genomföringar i väggar gjordes. Brandskyddsbesiktningen hade endast en anmärkning; meddelande på hissdörrarna ska sättas upp om att inte använda hissen vid brand.

- 2025** ● Årsskiftet 2024/2025 byttes pumpen, dukar och shuntar i värmecentralen, vilket gör att värmeanläggningen beräknas hålla i ytterligare 10 år mot beräknade 5 år.
Dagvattenbrunnarna utanför garagen har rensats för att förhindra översvämning vid skyfall.
De balkongtak där färgen flagat har målats om.
OVK påbörjades i slutet av 2024 och avslutades i april 2025. Godkänt protokoll har skickats till L-ö stad.

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av el-servisen, som varit planerat sedan 2021. Ellevio utlovade att arbetet skulle påbörjas under sommaren 2022.
Frekvensomriktaren i 12:ans hiss ska bytas
Den andra garagedörren i 10:an ska bytas ut
En hängränna ska monteras ovanför 10:ans entré för att förhindra halkrisk vintertid
Byte av torktummlaren i 10:an samt skyltning av bl.a. hissar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El-konsumtion	Umeå Energi
El-nätet	Ellevio AB
Extern revisor	Elton Revision AB
Fastighetslån	Swedbank
Fastighetsskötsel	Kraft Lidingö AB, bytt till SBC 1/10 -25
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB/Rentokil Initial, uppsagt 1/4-25
Funktionskontroll av fjärrvärme och vatten	Fastighetsägarna
Hemsidan	Din Studio AB
Hiss service	Hissgruppen AB har övertagits av Movium
Jourtjäst avseende värme-, vatten- och avloppsrör	NN Entreprenad & VVS AB
Service av maskinerna i tvättstugorna	Entema AB
Snöskottning av taken	Brinkens Plåtslageri AB
Snöskottning och halkbekämpning	Lidingö Rental AB
Trappstädning mm	Ren Standard
Trygghetsförsäkring för hjärtstartarna	Svedea AB, uppsagt
TV-avtal	Tele 2, tidigare ComHem AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Värmesystemet	Rörvision
Ventilation	Poolventilation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att binda räntan på lånet om 6,711 milj. kr på 3 år per 2025-03-24 på 3,120%. De övriga lånen om 5,711 milj. kr och 5,211 milj. kr hade vid samma tidpunkt rörlig ränta om 2,526% resp. 2,558%.

Förändringar i avtal

Hysesavtalet med Montessoriförskolan Skeppet Ekon.för. har omförhandlats under året. Nytt avtal gällande för tiden 2025-11-01 - 2028-10-31 är tecknat.

Ändringar i avtal med våra leverantörer framgår av sammanställningen ovan.

Övriga uppgifter

Nya bestämmelser om sophantering kommer att gälla fr.o.m. 2027. För att föreningen ska veta vad det innebär behöver L-ö Stad kunna lämna uppgifter om hur kärlen för de olik fraktionerna kommer att se ut. Tills staden kan lämna denna information får styrelsen avvakta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 545 086	3 528 487	3 437 981	3 151 292
Resultat efter fin. poster	-681 922	-644 455	-2 021 575	-285 630
Soliditet (%)	63	64	64	68
Yttre fond	558 721	307 182	161 955	161 955
Taxeringsvärde	102 496 000	102 394 000	102 394 000	102 394 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	683	637	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	79,6	74,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 279	4 279	4 279	3 753
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 837	3 837	3 840	3 404
Sparande / kvm totalyta, kr	72	67	4	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	21	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	205	155	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	19	25	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	245	201	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,19	3,81	-
Räntekänslighet (%)	6,27	6,27	6,72	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar i år en förlust på 681 922 kronor. Den kan förklaras av en lagändring som medför byte av deklaraionsblankett från K2 till K3. Det kan ses som ett redovisningstekniskt problem men med det nya regelverket ska föreningen dela fastigheten i delar där den tekniska livslängden för olika komponenter (hiss, tak, fasad o.s.v.) redovisas var för sig. Vi har i år inte helt förstått hur SBC räknat fram förlusten. Vi kommer under våren att lämna in en detaljerad underhållsplan för kommande år till SBC så att underlaget kan beräknas bättre. Föreningen har dock tagit höjd för att täcka underskottet genom att höja medlemsavgiften med 5 % i år och med lika mycket nästa år.

Det bör dock framhållas att föreningens ekonomi är god. Avgifterna som tas ut täcker löpande kostnader inklusive räntor. Belåningsgraden är låg, 4 000 kr/kvadratmeter. Vi har dessutom amorterat 2 miljoner på lånen sedan 2012.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 217 871	-	-	27 217 871
Upplåtelseavgifter	8 269 806	-	-	8 269 806
Fond, yttre underhåll	307 182	-55 949	307 488	558 721
Balanserat resultat	-2 990 850	-588 506	-307 488	-3 886 845
Årets resultat	-644 455	644 455	-681 922	-681 922
Eget kapital	32 159 553	0	-681 922	31 477 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 579 357
Årets resultat	-681 922
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 488
Totalt	-4 568 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	101 531
Balanseras i ny räkning	-4 467 236

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 545 086	3 528 487
Övriga rörelseintäkter	3	11 172	6 900
Summa rörelseintäkter		3 556 258	3 535 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 422 607	-2 167 614
Övriga externa kostnader	9	-209 038	-165 736
Personalkostnader	10	-194 943	-229 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 183	-894 968
Summa rörelsekostnader		-3 739 771	-3 458 257
RÖRELSERESULTAT		-183 513	77 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 666	17 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-504 075	-739 223
Summa finansiella poster		-498 409	-721 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-681 922	-644 455
ÅRETS RESULTAT		-681 922	-644 455

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 531 385	49 441 849
Maskiner och inventarier	13	0	2 719
Summa materiella anläggningstillgångar		48 531 385	49 444 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 531 385	49 444 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 379	6 972
Övriga fordringar	14	1 304 702	1 072 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 433	93 447
Summa kortfristiga fordringar		1 438 514	1 172 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 451	15 221
Summa kassa och bank		15 451	15 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 453 965	1 188 119
SUMMA TILLGÅNGAR		49 985 349	50 632 687

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 487 677	35 487 677
Fond för yttre underhåll		558 721	307 182
Summa bundet eget kapital		36 046 398	35 794 859
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 886 845	-2 990 850
Årets resultat		-681 922	-644 455
Summa ansamlad förlust		-4 568 767	-3 635 306
SUMMA EGET KAPITAL		31 477 631	32 159 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 711 000	0
Summa långfristiga skulder		6 711 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 922 000	17 633 000
Leverantörsskulder		248 859	207 678
Skatteskulder		11 201	12 640
Övriga kortfristiga skulder		28 570	70 886
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	586 088	548 929
Summa kortfristiga skulder		11 796 718	18 473 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 985 349	50 632 687

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-183 513	77 130
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	913 183	894 968
	729 670	972 098
Erhållen ränta	5 666	17 638
Erlagd ränta	-477 755	-752 774
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 581	236 962
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 570	46 216
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 265	207 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 276	491 013
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 772 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 772 550
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 276	-1 281 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 061 885	2 343 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 283 161	1 061 885

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,08 %
Yttertak	4,07 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	1,63 %
Fönster	4,07 %
Stamledningar VA	4,07 %
Stamledningar Värme	2,00 - 2,03 %
Styr & övervakning	8,13 %
Ventilation	8,13 %
El	2,71 %
Hissar	5,42 %
Restpost	2,71 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 766 900	2 766 900
Hysesintäkter lokaler	474 950	461 040
Hysesintäkter lokaler, moms	145 632	143 376
Hysesintäkter garage	36 000	32 400
Hysesintäkter p-plats	18 000	16 200
Hysesintäkter förråd	7 200	5 500
Deb. fastighetsskatt	20 991	20 352
Deb. fastighetsskatt, moms	4 278	6 512
Intäkter kabel-TV	46 800	46 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	750
Pantsättningsavgift	4 116	7 162
Överlåtelseavgift	8 820	9 911
Administrativ avgift	2 597	833
Andrahandsuthyrning	0	3 343
Vidarefakturerade kostnader	8 801	5 626
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 782
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	3 545 086	3 528 487

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 906	0
Övriga intäkter	9 266	6 900
Summa	11 172	6 900

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 109	103 458
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 294	4 799
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 875	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	43 945	32 983
Städning enligt avtal	48 446	47 216
Sotning	1 439	4 658
Besiktningar	5 923	0
Hissbesiktning	4 510	4 365
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	62 303	19 897
Brandskydd	25 835	2 652
Gårdkostnader	4 054	2 866
Gemensamma utrymmen	1 785	0
Snöröjning/sandning	113 009	145 727
Serviceavtal	40 971	27 366
Förbrukningsmaterial	4 761	5 430
Summa	460 259	401 417

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Förskola	2 500	6 579
Tvättstuga	11 623	9 235
Trapphus/port/entr	704	0
Dörrar och lås/porttele	51 721	3 815
VVS	46 488	14 878
Värmeanläggning/undercentral	4 075	67 625
Elinstallationer	3 871	5 327
Hissar	153 617	27 883
Tak	9 501	0
Garage/parkering	49 743	0
Vattenskada	0	25 112
Skador/klotter/skadegörelse	0	45 288
Summa	333 842	205 743

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	55 949
Värmeanläggning	31 089	0
Balkonger/altaner	70 442	0
Summa	101 531	55 949

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	103 355	96 364
Uppvärmning	816 965	942 109
Vatten	233 830	88 847
Sophämtning/renhållning	94 578	139 010
Grovsopor	17 898	16 903
Summa	1 266 625	1 283 233

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 275	59 536
Kabel-TV	41 648	43 366
Fastighetsskatt	128 056	119 960
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
Summa	260 349	221 273

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 581	2 308
Juridiska åtgärder	6 218	0
Inkassokostnader	571	463
Revisionsarvoden extern revisor	17 907	15 669
Revisionsarvoden internrevisor	8 750	8 750
Styrelseomkostnader	0	442
Fritids och trivselkostnader	9 411	9 043
Föreningskostnader	720	3 333
Förvaltningsarvode enl avtal	89 574	86 380
Överlåtelsekostnad	14 406	12 036
Pantsättningskostnad	6 174	11 180
Korttidsinventarier	4 999	1 347
Administration	12 907	5 105
Konsultkostnader	27 586	9 300
Tidningar och facklitteratur	1 034	380
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	209 038	165 736

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 983	48 417
Övriga arvoden	79 650	0
Löner till kollektivanst	0	160 390
Arbetsgivaravgifter	25 310	21 133
Summa	194 943	229 940

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	503 779	739 223
Dröjsmålsränta	296	0
Summa	504 075	739 223

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 861 977	57 708 171
Årets inköp	0	2 153 805
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 861 977	59 861 977
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 420 128	-9 315 989
Årets avskrivning	-910 464	-1 104 139
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 330 592	-10 420 128
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 531 385	49 441 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 009 212</i>	<i>7 009 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 896 000	50 673 000
Taxeringsvärde mark	43 600 000	51 721 000
Summa	102 496 000	102 394 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 196	222 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 196	222 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 477	-211 341
Årets avskrivning	-2 719	-8 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-222 196	-219 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 719

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 992	25 815
Transaktionskonto	463 834	406 868
Borgo räntekonto	803 876	639 795
Summa	1 304 702	1 072 479

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 593	53 272
Förutbet försäkr premier	31 252	29 763
Förutbet kabel-TV	10 588	10 412
Summa	83 433	93 447

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	5 711 000	5 711 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	5 211 000	5 211 000
Swedbank	2028-03-24	3,12 %	6 711 000	6 711 000
Summa			17 633 000	17 633 000
Varav kortfristig del			10 922 000	17 633 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 633 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 535	335
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	7 867
Uppl kostn el	9 257	8 536
Uppl kostnad Värme	112 098	112 021
Uppl kostn räntor	62 861	36 541
Uppl kostnad Sophämtning	983	949
Uppl kostnad arvoden	52 733	48 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 568	15 278
Förutbet hyror/avgifter	322 053	318 777
Summa	586 088	548 929

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 017 400	25 017 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Lidingö

Hans Anders Schmalholz
Ordförande

Karin de Fine Licht
Styrelseledamot, sekreterare

Karin Gibo
Styrelseledamot

Lars Brötell
Styrelseledamot

Therese Nordahl
Styrelseledamot, kassör

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

Elton Revision AB, Norrtälje
Kenneth Elton
Extern revisor

Tomas Larsson
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 15:06

DOCUMENT ID:

HyzloPPCWI

ENVELOPE ID:

rygfLowCWI-HyzloPPCWI

DOCUMENT NAME:

Brf Fullriggaren & Skonaren, 769600-1747 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

199ba229d3a0590e7e4bf25b03719bdab6af1e99414eeb2526aa243d921c05a21e39380e07dc9a9c7dbe9e80a171ad089829829e8b4a87b324c0f1390011b774

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN DE FINE LICHT karin.definelicht@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:25 05.05.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.216.195
2. LARS BRÖTELL lars.brotell@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:32 05.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.27
3. HANS ANDERS SCHMAL HOLZ schmalholz43@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:34 05.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.24.35
4. THERESE NORDAHL therese.nordahl@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:00 05.05.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.82
5. KARIN GIBO karingibo@icloud.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:35 06.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. TOMAS LARSSON per.tomas.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:14 06.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.192.134
7. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:52 06.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30

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

📎 Attachments

No attachments 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

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