



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 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 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 och 4 lokaler om 430 kvm samt garage- och förrådsyta om totalt 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 4596 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Anders Schmalholz	Ordförande
Karin De Fine Licht	Styrelseledamot, sekreterare
Therese Nordahl	Styrelseledamot, kassör
Karin Gibo	Styrelseledamot
Lars Brötell	Styrelseledamot
Henrik Lindmark	Suppleant
Niklas Puranen	Suppleant

Valberedning

Gunilla Odéen, sammankallande
Hans Hellström
Elisabeth Reuterborg

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Bengt Askerbeck	Internrevisor	Bodalsvägen 12, Lidingö
Kenneth Elton	Extern revisor	Elton Revision AB, Norrtälje

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● I 12:an har alla värmerör bytts ut till kopparrör och målats vita, under sommaren
Stammopolning i båda fastigheterna
- 2023** ● I 10:an har alla värmerör bytts ut till kopparrör samt målats vita, under sommaren
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.
Karmarna till de stora fönstren vid 10:ans entré har målats.
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.
- 2022-2023** ● Elsanering, byte av gamla kablar i 10:ans och 12:ans källare och vindar, lamporna byts til led -
Påbörjades i dec -22 -- februari -23
- 2022** ● Radonsanering i 10:an under lgh 1001 Och 1002 samt i 12:ans pannrum - Föreläggande från L-ö stad
Målning av fönsterkarmarna i 12:an vån 1-2
- 2021** ● Justering av värmeinställningen - Justerades om till de värden som ska gälla enl. injusteringen 2014
Nytt cykelställ framför 12:an - Placerat utmed lagerhåcken
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.
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

- gräsmattorna
- 2020** ● Balkongrenovering - Slipning av tak, väggar och golv. Sprickor i golv lagades. Allt målades. Gäller samtliga balkonger
Staket uppsatt mellan Bodalsv. 10 och 8
Fristående centrifug i 12:ans tv.stuga borttagen
Snörasskydd på 6:e våningens balkongtak
Torktummlaren i 10:ans tv.stuga bytt
- 2019-2020** ● OVK - OVK Bostadslägenheter - godkänd
- 2019** ● Vattenskada i källarplan 10:an. Förhöjning av golv i garage till samma nivå som övriga källarplan. - Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
- 2018-2019** ● Målning av väggarna i 12:ans källaringång - En följd av stambytet under plattan
Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna - I samband med påbörjad OVK
- 2018** ● Stamspolning utförd i båda fastigheterna
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum
Bytt frånluftsfäkt avseende nedre botten i 10:an
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga
Lagt om rabattmur - Öster om 10:ans entré
Anlagt trappa med räcke - Vid 12:ans garagedörr
Stambyte under plattan i 12:an
- 2017** ● Fläktar med större kapacitet - Sattes in i båda fastigheterna
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes - Led-belysning för elbesparing
Ramp till 12:ans entré - Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Handtag insatta i hissarna
Sopskåp utanför 12:an - Sopnedkastet i 12:an stängt
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an - 5 års garanti
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an
- 2016** ● Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes
Tre (3) P-platser anlades
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades
Branddörrar till källarentréerna insatta
- 2014** ● Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter
- 2013** ● Målning garagedörrar o källare
Elcentraler moderniserade
Nya nycklar till allmänna utrymmen
Nytt expansionskärl
Lokalventilation Montessori utbyggd

- 2012-2013** ● Dränering vid 12:an kompletterad
- 2012** ● Inredning piskbalkong
Hissarna renoverade.
- 2011** ● Byte tvättmaskiner i 12:an
- 2009-2010** ● Försäljning av råvind - Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försålles 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Takrenovering - Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
- 2008** ● Säkerhetsdörrar - Installerade i samtliga lgh
Grovtvättmaskin - Installerad i 10:an
- 2007** ● Renovering av balkonger - Vissa sprickor lagade, tak målade
- 2006** ● Nya entrédörrar
Ombyggnad lokal - Lokal blev till 4 lägenheter
Byte av trapphusarmaturer - Enbart i 10an
- 2005** ● OVK - OVK Bostadslägenheter - godkänd
- 2004** ● Huvudavlopp 2 - Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering - Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
- 2003** ● Tvättstuga 2 - Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Tomtarbete - Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Frånluftsfläktar - Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Brandvarnare - Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Dränering - Omläggning dränering Bodalsv. 10
Ombyggnad UC - Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Grundjustering radiatorer - Lägenheter och lokaler
Huvudavlopp 1 - Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
- 2002-2003** ● Rörstambyte - Garantibesiktigtat 11 jan. 2005
- 2002** ● Tvättstuga 1 - Nybyggnation Bodalsv. 10
- 1990-1999** ● Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering. - Under 1990-talet

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK har påbörjats i slutet av 2024 och kommer att slutföras i mars 2025.
Byte av el-servisen, som varit planerat sedan 2021. Ellevio utlovade att arbetet skulle påbörjas under sommaren 2022. Två garagedörrar i 10:an byts ut.

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
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Funktionskontroll av fjärrvärme och vatten	Fastighetsägarna
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB/Rentokil Initial
Hemsidan	Din Studio AB
Hiss service	Hissgruppen AB
Jourtjänst 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
TV-avtal	Tele 2 tidigare ComHem AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft rörlig ränta på lånen, vilket gör att räntekostnaderna kommer att bli betydligt lägre under 2025.

2023 hade Montessori en stor vattenskada i sin städskrubb. Det blev ett försäkringsärende som blev lite invecklat men till slut erhöll föreningen full ersättning från det egna försäkringsbolaget men också från Montessoris försäkringsbolag under 2024.

Förändringar i avtal

I juni 2023 sa föreningen upp tilläggsavtalet hos Tele2 avseende TV-utbudet. Enkäten som gjordes bland medlemmarna visade att det var ett övervägande antal som använde sig av det gemensamma avtalet som föreningen hade med Tele2, varför styrelsen beslutade sig för att fortsätta med ett gemensamt avtal för föreningen.

Det visade sig att Tele2 ändrat sina villkor så dagens Basutbud innehöll i princip de kanaler som vi betalade för i tilläggsavtalet. Det nya avtalet skulle börja gälla fr.o.m. 2024-07-01 men till följd av lite missförstånd började det gälla först 2024-11-01. Det har blivit en del strul för medlemmarna, vilket styrelsen beklagar.

Ändringen gör att kostnaderna för föreningen minskar för TV-abonnemanget men det blir samma avgift om 75kr/månad för medlemmarna. Eftersom föreningen var stadd vid kassa när tilläggsavtalet tecknades tyckte styrelsen att det kunde föreningen stå för varför medlemmarna inte behövde betala extra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 528 487	3 437 981	3 151 292	3 123 527
Resultat efter fin. poster	-644 455	-2 021 575	-285 630	-935 278
Soliditet (%)	64	64	68	68
Yttre fond	307 182	161 955	161 955	670 391
Taxeringsvärde	102 394 000	102 394 000	102 394 000	73 883 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	637	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	74,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 279	4 279	3 753	3 753
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 837	3 840	3 404	3 404
Sparande per kvm totalyta, kr	67	4	183	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	21	25	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	155	137	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	201	187	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	3,81	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets förlust beror på de oplanerade och oförutsedda kostnaderna för byte av värmerören år 2023 i fastigheten på Bodalsvägen 10 och år 2024 i fastigheten på Bodalsvägen 12.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 217 871	-	-	27 217 871
Upplåtelseavgifter	8 269 806	-	-	8 269 806
Fond, yttre underhåll	161 955	-161 955	307 182	307 182
Balanserat resultat	-824 049	-1 859 620	-307 182	-2 990 850
Årets resultat	-2 021 575	2 021 575	-644 455	-644 455
Eget kapital	32 804 009	0	-644 455	32 159 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 683 669
Årets resultat	-644 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 182
Totalt	-3 635 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 949
Balanseras i ny räkning	-3 579 357

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	3 528 487	3 437 981
Övriga rörelseintäkter	3	6 900	83 566
Summa rörelseintäkter		3 535 387	3 521 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 167 614	-3 933 467
Övriga externa kostnader	9	-165 736	-251 268
Personalkostnader	10	-229 940	-224 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 968	-518 304
Summa rörelsekostnader		-3 458 257	-4 927 504
RÖRELSERESULTAT		77 130	-1 405 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 638	18 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-739 223	-634 028
Summa finansiella poster		-721 585	-615 618
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-644 455	-2 021 575
ÅRETS RESULTAT		-644 455	-2 021 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	49 441 849	48 556 129
Maskiner och inventarier	13	2 719	10 855
Summa materiella anläggningstillgångar		49 444 568	48 566 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 444 568	48 566 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 972	8 983
Övriga fordringar	14	1 072 479	2 340 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 447	152 136
Summa kortfristiga fordringar		1 172 898	2 501 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 221	14 746
Summa kassa och bank		15 221	14 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 119	2 515 872
SUMMA TILLGÅNGAR		50 632 687	51 082 856

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 487 677	35 487 677
Fond för yttre underhåll		307 182	161 955
Summa bundet eget kapital		35 794 859	35 649 632
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 990 850	-824 049
Årets resultat		-644 455	-2 021 575
Summa ansamlad förlust		-3 635 306	-2 845 623
SUMMA EGET KAPITAL		32 159 553	32 804 009
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 633 000	17 633 000
Leverantörsskulder		207 678	111 956
Skatteskulder		12 640	12 102
Övriga kortfristiga skulder		70 886	41 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	548 929	480 188
Summa kortfristiga skulder		18 473 133	18 278 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 632 687	51 082 856

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 130	-1 405 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	894 968	518 304
	972 098	-887 653
Erhållen ränta	17 638	18 410
Erlagd ränta	-752 774	-626 651
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 962	-1 495 894
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 216	-161 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	207 835	-237 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 013	-1 895 165
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 772 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 772 550	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 041 298
Amortering av lån	0	-41 298
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 281 537	104 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 343 422	2 238 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 061 885	2 343 422

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Maskiner	20 %
Byggnad	1,08 - 8,13 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 766 900	2 578 206
Hysesintäkter lokaler	461 040	433 620
Hysesintäkter lokaler, moms	143 376	134 604
Hysesintäkter garage	32 400	30 800
Hysesintäkter p-plats	16 200	12 600
Hysesintäkter förråd	5 500	5 400
Deb. fastighetsskatt	20 352	20 352
Deb. fastighetsskatt, moms	6 512	6 512
Intäkter kabel-TV	46 800	46 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	750	0
Pantsättningsavgift	7 162	2 058
Överlåtelseavgift	9 911	5 252
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	3 343	9 643
Vidarefakturerade kostnader	5 626	152 136
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 782	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	3 528 487	3 437 981

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 389
Övriga intäkter	6 900	9 550
Försäkringsersättning	0	57 627
Summa	6 900	83 566

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	103 458	103 042
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 799	2 063
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	32 983	3 840
Städning enligt avtal	47 216	56 936
Sotning	4 658	2 134
Hissbesiktning	4 365	4 090
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 897	0
Brandskydd	2 652	0
Myndighetstillsyn	0	8 924
Gårdkostnader	2 866	12 168
Gemensamma utrymmen	0	161 292
Snöröjning/sandning	145 727	33 267
Serviceavtal	27 366	37 886
Förbrukningsmaterial	5 430	1 867
Summa	401 417	427 509

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	241 659
Förskola	6 579	8 104
Tvättstuga	9 235	37 817
Källarutrymmen	0	127 982
Dörrar och lås/porttele	3 815	1 741
VVS	14 878	44 985
Värmeanläggning/undercentral	67 625	15 702
Elinstallationer	5 327	2 386
Hissar	27 883	10 687
Vattenskada	25 112	124 731
Skador/klotter/skadegörelse	45 288	42 963
Summa	205 743	658 757

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	1 471 859
VVS	55 949	0
Elinstallationer	0	48 749
Summa	55 949	1 520 607

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	96 364	95 730
Uppvärmning	942 109	713 749
Vatten	88 847	114 682
Sophämtning/renhållning	139 010	114 115
Grovsopor	16 903	0
Summa	1 283 233	1 038 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 536	81 926
Kabel-TV	43 366	88 646
Fastighetsskatt	119 960	117 746
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	221 273	288 318

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 308	2 376
Juridiska åtgärder	0	3 551
Inkassokostnader	463	513
Revisionsarvoden extern revisor	15 669	13 500
Revisionsarvoden internrevisor	8 750	8 750
Styrelseomkostnader	442	0
Fritids och trivselkostnader	9 043	10 468
Föreningskostnader	3 333	3 524
Förvaltningsarvode enl avtal	86 380	100 777
Överlåtelsekostnad	12 036	9 190
Pantsättningskostnad	11 180	3 089
Korttidsinventarier	1 347	0
Administration	5 105	1 234
Konsultkostnader	9 300	87 408
Tidningar och facklitteratur	380	688
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Summa	165 736	251 268

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	48 417	103 750
Löner till kollektivanst	160 390	90 000
Arbetsgivaravgifter	21 133	30 715
Summa	229 940	224 465

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	739 223	633 995
Dröjsmålsränta	0	33
Summa	739 223	634 028

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 089 426	58 089 426
Årets inköp	1 772 550	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 861 977	58 089 426
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 533 297	-9 023 129
Årets avskrivning	-886 831	-510 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 420 128	-9 533 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 441 849	48 556 129
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 009 212</i>	<i>7 009 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 673 000	50 673 000
Taxeringsvärde mark	51 721 000	51 721 000
Summa	102 394 000	102 394 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 196	222 196
Utgående anskaffningsvärde	222 196	222 196
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-211 341	-203 205
Avskrivningar	-8 136	-8 136
Utgående avskrivning	-219 477	-211 341
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 719	10 855

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 815	11 331
Transaktionskonto	406 868	1 260 972
Borgo räntekonto	639 795	1 067 704
Summa	1 072 479	2 340 007

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	53 272	0
Förutbet försäkr premier	29 763	0
Förutbet kabel-TV	10 412	0
Upplupna intäkter	0	152 136
Summa	93 447	152 136

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,31 %	5 711 000	5 711 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	5 211 000	5 211 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	6 711 000	6 711 000
Summa			17 633 000	17 633 000
Varav kortfristig del			17 633 000	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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	335	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 867	0
Uppl kostn el	8 536	0
Uppl kostnad Värme	112 021	0
Uppl kostn räntor	36 541	50 091
Uppl kostnad Sophämtning	949	0
Uppl kostnad arvoden	48 625	86 333
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 278	27 126
Förutbet hyror/avgifter	318 777	316 638
Summa	548 929	480 188

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 017 400	25 017 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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.

Bengt Askerbeck
Internrevisor

Elton Revision AB
Kenneth Elton
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 11:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 14:30

DOCUMENT ID:

HkblZBg6Jle

ENVELOPE ID:

rygx-He6Jgl-HkblZBg6Jle

DOCUMENT NAME:

Brf Fullriggaren & Skonaren, 769600-1747 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THERESE NORDAHL therese.nordahl@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:35 28.04.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.68
2. KARIN GIBO karingibo@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:48 28.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Karin De Fine Licht karin.definelicht@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:55 29.04.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.216.195
4. LARS BRÖTELL lars.brotell@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:02 30.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.172
5. HANS ANDERS SCHMALHOLZ schmalholz43@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:20 28.04.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.221.245
6. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revек.se	Signed Authenticated	30.04.2025 12:48 30.04.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.48.22
7. Bengt Olof Hjalmar Askerbäck bengt.askebeck@byggtilit.se	Signed Authenticated	04.05.2025 11:38 04.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.223

* 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. Fullriggaren & Skonaren

Org.nr 769600-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Fullriggaren & Skonaren 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 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 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. Risker 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 2024 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Bengt Askerbeck
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 11:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 14:30

DOCUMENT ID:

rkVgbrxpkeg

ENVELOPE ID:

rygZSeaJgg-rkVgbrxpkeg

DOCUMENT NAME:

Brf. Fullriggaren & Skonaren 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:49 30.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.48.22
2. Bengt Olof Hjalmar Askerbäck bengt.askebeck@byggstillit.se	 Signed Authenticated	04.05.2025 11:40 04.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.223

* 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