

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fullriggaren
Org nr: 769615-1898



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fullriggaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 478 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fullriggaren 17 med tillhörande mark i Nyköpings kommun. Fastigheten är bebyggd med ett passivhus med låg energiförbrukning, ca 60 kWh/m² och år. I fastigheten finns 38 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Brandholmsvägen 46-50.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	14
4 rum och kök	12
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	33
Antal p-platser	12

Total tomtarea	4 035 m ²
Total bostadsarea	3 176 m ²

Årets taxeringsvärde	68 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Brf Fullriggaren är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningen i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning (inklusive underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och jour	Riksbyggen
Hiss-service/-besiktning:	Nordisk Hiss AB/Dekra
El/fjärrvärme	Vattenfall
Kabel-TV, bredband och IP-telefoni	Telia
Fjärravläsning av varm- och kallvattenförbrukning för resp. bostad.	Brunata
Försäkring:	Länsförsäkringar Sörmland
Ventilation	Ventilationsprojekt

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:9 (avseende drift och skötsel av torgytor) samt GA:11 (avseende drift och skötsel av bryggor) tillsammans med andra fastigheter. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Fastigheten har tre belastande servitut, nr 1 ändamål utrymme, nr 2 ändamål utrymme och nr 3 ändamål väg. Två ledningsrätter belastar fastigheten, nr 1 fjärrvärmeledningar och nr 2 elledning för svagström.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 122 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 808 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 254 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 628 tkr (198 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Byte av vattenmätare	74

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad (tkr)
Renovering lägenhetsaggregat	2026	377
Rensning ventilationskanaler	2026	123
Injustering ventilation	2026	104
OVK-besiktning	2026	39
Byte leksand	2026	30
Målning smidesräcke	2026	9
Hissar	2028	175
Byte hisslinor	2028	128
Lagning asfaltsyta	2028	64
Byte Låscylinder (Brandholmsvägen 46, 48, 50)	2028	28
Fläktar	2028	8
Byte Låscylinder (Sophus & Carport)	2028	3
OVK-besiktning	2029	39

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Andersson	Ordförande	2026
Jan Åke Fjell	Sekreterare	2025
Mats Einarsson	Ledamot	2026
Joakim Wolff	Ledamot	2025
George Tabib	Ledamot	2025
Ove Barrén	Ledamot	2026
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Wirendal	Suppleant	2026
Urban Käck	Suppleant	2025
Åsa Melin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Christian Kromnér	Auktoriserad Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Bergman	2025
Inger Käck	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 825	2 534	2 352	2 326	2 339
Resultat efter finansiella poster	-228	-499	-55	190	264
Soliditet %	73	73	73	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	90	91	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	814	728	671	664	667
Energikostnad kr/kvm*	154	128	131	124	112
Sparande kr/kvm	174	149	242	306	302
Skuldsättning kr/kvm	7 941	8 130	8 319	8 578	8 728
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 941	8 130	8 319	8 578	8 728
Räntekänslighet %	9,8	11,2	12,4	12,9	13,1

*Innehåller IMD-el.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen är relativt nybildad, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög, 707 tkr/år. Avskrivningar påverkar årets resultat men inte föreningens likviditet. Större framtida underhåll, inom de närmaste 10 åren, kommer att finansieras med lån. Föreningens likviditetsbudget för 2025 är positiv.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 567 339	17 522 661	2 742 564	-2 080 878	-499 333
Disposition enl. årsstämmobeslut				-499 333	499 333
Reservering underhållsfond			627 596	-627 596	
Ianspråktagande av underhållsfond			-73 625	73 625	
Årets resultat					-228 135
Vid årets slut	52 567 339	17 522 661	3 296 535	-3 134 182	-228 135

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 580 210
Årets resultat	-228 135
Årets fondreservering enligt stadgarna	-627 596
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 625
Summa	-3 362 317

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 362 317**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 824 784	2 533 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 822	22 140
Summa rörelseintäkter		2 842 606	2 556 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 200 161	-1 312 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 840	-283 235
Personalkostnader	Not 6	-63 639	-72 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 602	-700 648
Summa rörelsekostnader		-2 294 243	-2 368 840
Rörelseresultat		548 363	187 271
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 663	23 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 162	-711 301
Summa finansiella poster		-776 499	-686 604
Resultat efter finansiella poster		-228 135	-499 333
Årets resultat		-228 135	-499 333

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	94 277 652	94 972 023
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	280 786	119 268
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	52 125
Summa materiella anläggningstillgångar		94 558 438	95 143 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		94 615 438	95 200 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 997	0
Övriga fordringar	Not 11	27 931	27 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 895	278 104
Summa kortfristiga fordringar		188 823	305 553
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	823 537	991 391
Summa kassa och bank		823 537	991 391
Summa omsättningstillgångar		1 012 360	1 296 943
Summa tillgångar		95 627 798	96 497 359

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 090 000	70 090 000
Fond för yttre underhåll		3 296 535	2 742 564
Summa bundet eget kapital		73 386 535	72 832 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 134 181	-2 080 878
Årets resultat		-228 135	-499 333
Summa fritt eget kapital		-3 362 317	-2 580 210
Summa eget kapital		70 024 218	70 252 354
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 950 000	14 738 000
Summa långfristiga skulder		8 950 000	14 738 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 270 000	11 082 000
Leverantörsskulder		3 408	17 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	380 172	407 503
Summa kortfristiga skulder		16 653 580	11 507 006
Summa eget kapital och skulder		95 627 798	96 497 359

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	548 363	187 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 602	700 648
	1 254 965	887 919
Erhållen ränta	22 663	24 698
Erlagd ränta	-810 262	-681 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 367	231 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	116 730	-133 367
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-30 325	22 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 772	120 342
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-173 750	-125 545
Förändring pågående byggnation	52 125	-29 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 625	-154 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-167 853	-634 303
Likvida medel vid årets början	991 391	1 625 694
Likvida medel vid årets slut	823 537	991 391
Kassa och Bank BR	823 537	991 391

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	15
IMD el	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 300 112	2 053 680
Hyror, p-platser	244 260	229 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 605	-6 385
Bränsleavgifter, bostäder	64 349	64 181
Vattenavgifter	99 085	82 958
Elavgifter	10 824	0
Kabel-tv-avgifter	109 896	109 896
Övriga ersättningar	2 866	483
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Summa nettoomsättning	2 824 784	2 533 970

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	17 747
Övriga rörelseintäkter	17 822	4 393
Summa övriga rörelseintäkter	17 822	22 140

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-73 625	-273 229
Reparationer	-122 329	-55 827
Samfällighetsavgifter	-20 900	-3 483
Försäkringspremier	-50 601	-43 459
Kabel- och digital-TV	-106 674	-106 480
Återbäring från Riksbyggen	300	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-774	0
Serviceavtal	-98 238	-82 595
Sotning	-1 056	0
Obligatoriska besiktningar	-55 327	-118 550
Snö- och halkbekämpning	-122 945	-138 408
Drift och förbrukning, övrigt	-7 031	-4 312
Förbrukningsinventarier	-7 675	-33 877
Fordons- och maskinkostnader	-1 968	0
Vatten	-126 110	-116 226
Fastighetsel*	-101 533	-61 919
Uppvärmning	-261 626	-226 909
Sophantering och återvinning	-40 888	-49 226
Förvaltningsarvode drift	-1 163	0
Summa driftskostnader	-1 200 161	-1 312 000

*Innehåller IMD-el.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 286	-252 364
IT-kostnader	-5 235	-3 370
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-14 050	-3 469
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 017	0
Kontorsmateriel	-679	-651
Medlems- och föreningsavgifter	-3 420	-3 420
Köpta tjänster	-4 971	-3 861
Bankkostnader	-4 058	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-323 840	-283 235

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-22 000	-37 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	0
Sociala kostnader	-9 839	-10 456
Summa personalkostnader	-63 639	-72 956

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 688 000	82 688 000
Mark	19 312 000	19 312 000
	102 000 000	102 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 000 000	102 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 027 977	-6 333 606
	-7 027 977	-6 333 606
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-694 371	-694 371
	-694 371	-694 371
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 722 348	-7 027 977
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 277 652	94 972 023
Varav		
Byggnader	74 965 652	75 660 023
Mark	19 312 000	19 312 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 200 000	68 200 000
Totalt taxeringsvärde	68 200 000	68 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer - Laddstolpar	125 545	0
	125 545	0
Årets anskaffningar		
Installationer - Laddstolpar	0	125 545
Installationer – IMD	173 750	0
	173 750	125 545
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	299 295	125 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer - Laddstolpar	-6 278	0
	-6 278	0
Årets avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-8 370	-6 277
Installationer – IMD	-3 861	
	-12 231	-6 277
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-14 648	-6 277
Installationer – IMD	-3 861	
	-18 509	-6 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	280 786	119 268
Varav		
Installationer	280 786	119 268

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	52 125	23 025
Årets anskaffning	0	52 125
Aktivering – IMD EI	-52 125	-23 025
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	52 125

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	26 180	26 180
Skattekonto	1 751	1 269
Summa övriga fordringar	27 931	27 449

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 373	50 601
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 531	63 091
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 779	17 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 211	146 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 895	278 104

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	408 990	687 405
Transaktionskonto Swedbank	384 183	274 172
Sparkonto Nordea	30 364	29 813
Summa kassa och bank	823 537	991 391

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 220 000	25 820 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–300 000	–600 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–15 970 000	–10 482 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 950 000	14 738 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,94%	2024-06-19	5 000 000,00	–5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,94%	2024-10-03	5 482 000,00	–5 482 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,94%	2025-06-18	5 788 000,00	0,00	300 000,00	5 488 000,00
NORDEA	2,98%	2025-06-19	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2025-07-03	0,00	5 482 000,00	0,00	5 482 000,00
NORDEA	4,01%	2027-06-16	9 550 000,00	0,00	300 000,00	9 250 000,00
Summa			25 820 000,00	0,00	600 000,00	25 220 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr samt omförhandla lån om 15 970 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Kortfristig lån kommer att sättas om då finansieringen är långsiktig.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	184	0
Upplupna räntekostnader	69 278	80 378
Upplupna driftskostnader	7 850	46 751
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 878	0
Upplupna elkostnader	22 180	5 333
Upplupna värmekostnader	36 174	34 569
Upplupna kostnader för renhållning	0	146
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	1 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 703	226 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 172	407 503

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Ulf Andersson

Jan Åke Fjell

George Tabib

Joakim Wolff

Mats Einarsson

Ove Barrén

Tobias Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fullriggaren
Org. Nr. 769615-1898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547327484

Dokument

2412 RB Fullriggaren

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-21 09:22:19 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-05-21 17:37:06 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-05-21 17:37:06 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Verification

Transaction 09222115557547255232

Document

Brf Fullriggaren Årsredovisning 2024

Main document

24 pages

Initiated on 2025-05-20 13:15:12 CEST (+0200) by

Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2025-05-21 17:37:35 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Andersson (UA)

sssuga54@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULF ANDERSSON"

Signed 2025-05-20 13:19:49 CEST (+0200)

Jan Åke Fjell (JÅF)

jafjell@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gunnar Jan Åke Fjell"

Signed 2025-05-20 14:59:13 CEST (+0200)

Mats Einarsson (ME)

einarssonmats@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS EINARSSON"

Signed 2025-05-20 16:40:08 CEST (+0200)

Joakim Wolff (JW)

wolff.joakim@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOAKIM KARL ERIK WOLFF"

Signed 2025-05-20 14:30:04 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547255232

George Tabib (GT)
lgtabib@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GEORGE TABIB"

Signed 2025-05-20 17:55:34 CEST (+0200)

Ove Barrén (OB)
ove.barren@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "OVE B BARRÉN"

Signed 2025-05-20 13:52:48 CEST (+0200)

Tobias Nordström (TN)
tobias.nordstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Tobias Sture Nordström"

Signed 2025-05-20 13:35:01 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signed 2025-05-21 17:37:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Fullriggaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fullriggaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se