

Styrelsen informerar



Information från styrelsemöte Fullriggaren 2025-08-19

Det första ordinarie styrelsemötet i brf Fullriggaren sedan årsstämman.

Ekonomi

Som tidigare informerats har nu tre av våra fyra lån omsatts. Det fjärde lånet löper på enligt tidigare villkor.

Vi har nu två lån placerade på Nordea och två lån placerade på Handelsbanken/ Stadshypotek. För resp. låneinstitut är ett lån med fast ränta och ett lån med rörlig ränta (3 mån).

Föreningen har en god kontroll på den löpande ekonomin och har idag ca 1,1 Mkr i likvida medel. Under hösten kommer även budgetarbetet för 2026 att påbörjas.

Övergång till årsredovisning enligt K3 istället för K2

Bokföringsnämnden har beslutat att från 2026 blir det obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar att i årsredovisningen övergå från K2 till K3. Nedan försöker vi beskriva kortfattade de större skillnader mellan dessa två redovisningssystem.

Brf Fastighetsredovisning:

K2 redovisning (nuvarande): En enda fastighetstillgång

K3 redovisning (från 2026): Komponentavskrivning (stomme, fasad, tak etc.)

Bostadsrättsföreningar avskrivningar:

K2 redovisning (nuvarande): Linjär avskrivning hela fastigheten (Fullrigg. 120 år)

K3 redovisning (från 2026): Varje fastighetskomponent egen livslängd

Brf underhållskostnader:

K2 redovisning nuvarande: Direkt kostnad samma år

K3 redovisning (från 2026): Stora underhållsprojekt aktiveras och skrivs av över tid

Detaljnivå brf redovisning:

K2 redovisning (nuvarande): Enklare rapportering

K3 redovisning (från 2026): Anläggningsregister och komponentvärdering krävs

En del av det arbete styrelsen nu måste göra tillsammans med vår ekonomiförvaltare på Riksbyggen är bl.a:

Komponentindelning fastighet t.ex.:

- Stomme och grundläggning (50-100 år livslängd)
- Fasad och yttertak (30-50 år livslängd)
- Fönster och ytterdörrar (25-35 år livslängd)
- VVS-installationer (15-25 år livslängd)
- El-installationer (20-30 år livslängd)



Styrelsen informerar

Skapa detaljerat anläggningsregister för K3 redovisning:

- Anskaffningskostnad per komponent
- Ålder och nuvarande skick
- Kvarvarande livslängd och avskrivningsperiod
- Planerat underhåll kopplat till komponenten

Underhållsplan anpassad för K3:

- Koppla underhållsaktiviteter till specifika fastighetskomponenter
- Uppdatera tidsplaner baserat på komponenternas förväntade livslängd
- Säkerställa att underhållsplanen stödjer komponentavskrivning

K3 ekonomisk påverkan på bostadsrättsföreningar

Redovisning enligt K3 ska ge alla brf:er ett jämnare resultat genom att fördela stora underhållskostnader över tid. Bättre möjligheter att även kunna jämföra brf:er, då man tidigare kunnat använda orimliga avskrivningstider i årsredovisningarna.

Viktigt: K3-övergången kommer att negativt påverka bostadsrättsföreningens redovisade resultat, men inte kassaflödet.

Föreningens faktiska in- och utbetalningar ändras inte.

Som ni ser kommer styrelsen att gemensamt få en hel del arbete med ekonomifrågor under hösten och vi återkommer med mer information.

Status för solcellsinvestering

Styrelsen beslutade att frågan om start ny utredning skjuts fram ca ett halvår.

LED-lampor

Vi planerar att under städdagen i höst byta belysning i car-portar till LED-belysning samt även byta rörelsedetektorer. Vid detta arbete måste bilar tillfälligt flyttas från car-portplatsen. Information kommer inför detta arbete.

Trädgårdssingel till grusyta innergården runt blomsterurnan

Under höstens städdag kommer vi att lägga lite trevligare trädgårdssingel (8-16) runt vår fina blomsterurna på innergården.

Hemsida Fullriggaren

Arbete pågår med uppdatering av Fullriggarens hemsida.

Höststädning

Tyvärr närmar sig sommaren sitt slut, och datum då vi alla i föreningen träffas för att gemensamt göra vår utemiljö och våra gemensamma utrymmen fina igen blir:

Söndagen den 5 oktober, kl. 10:00

"Städlista" kommer att sättas upp i vårt trädgårdsförråd, så de som inte kan delta den 5 oktober, kan skriva upp sig på listan och göra sin insats före den 5 oktober.

Hälsningar Styrelsen