

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fullriggaren
Org nr: 769615-1898

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fullriggaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 903 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	72 200 000 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
Underhållsplan	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Finab
Fastighetsskötsel och jour	Finab
Hiss-service/-besiktning:	Motum Mitt AB / Dekra
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Fortum
Fjärrvärme	Vattenfall
Kabel-TV, bredband och IP-telefoni	Telia
Fjärravläsning av varm- och kallvattenförbrukning för resp. bostad.	Brunata
Fjärravläsning av elförbrukning för resp. bostad	Infometric
Laddboxar	Eways KGK
Städning	A Rengörarna
Rengöring sopkärl	CleanMe
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 82 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 genomsnittlig evig underhållskostnad för investeringar och underhåll på 943 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 343 tkr (108 kr/m²).

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
Åsa Melin	Sekreterare	2027
Joakim Wolff	Vice ordförande	2027
Mats Einarsson	Ledamot	2026
Nils Classon	Ledamot	2027
Ove Barrén	Ledamot	2026
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lindqvist	Suppleant	2027
Bo Wirendal	Suppleant	2026
Urban Käck	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Bergman	2026
Inger Käck	2026

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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 797 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 187	2 825	2 534	2 352	2 326
Resultat efter finansiella poster	-354	-228	-499	-55	190
Soliditet %	73	73	73	73	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	814	728	671	664
Energikostnad kr/kvm*	198	154	128	131	124
Sparande kr/kvm	284	174	149	242	306
Skuldsättning kr/kvm	7 752	7 941	8 130	8 319	8 578
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 752	7 941	8 130	8 319	8 578
Räntekänslighet %	8,4	9,8	11,2	12,4	12,9

*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 och har konverterat till K3, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög, 1 257 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 2026 är positiv.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 567 339	17 522 661	3 296 535	-3 134 181	-228 135
Disposition enl. årsstämmobeslut				-228 135	228 135
Reservering underhållsfond			343 470	-343 470	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-353 919
Vid årets slut	52 567 339	17 522 661	3 640 005	-3 705 786	-353 919

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 362 317
Årets resultat	-353 919
Årets fondreservering enligt stadgarna	-343 470
Summa	-4 059 706

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 059 706**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 186 519	2 824 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 365	17 822
Summa		3 235 884	2 842 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 239 065	-1 200 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 400	-323 840
Personalkostnader	Not 6	-64 877	-63 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 257 149	-706 602
Summa rörelsekostnader		-2 843 491	-2 294 243
Rörelseresultat		392 392	548 363
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 521	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		380	22 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 212	-799 162
Summa finansiella poster		-746 311	-776 499
Resultat efter finansiella poster		-353 919	-228 135
Årets resultat		-353 919	-228 135

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	93 040 457	94 277 652
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	260 832	280 786
Summa materiella anläggningstillgångar		93 301 289	94 558 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		93 358 289	94 615 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 997
Övriga fordringar	Not 10	28 219	27 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 071	152 895
Summa kortfristiga fordringar		136 290	188 823
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 521 882	823 537
Summa kassa och bank		1 521 882	823 537
Summa omsättningstillgångar		1 658 172	1 012 360
Summa tillgångar		95 016 461	95 627 798

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	70 090 000	70 090 000
Fond för yttre underhåll	3 640 005	3 296 535
Summa bundet eget kapital	73 730 005	73 386 535
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 705 787	-3 134 181
Årets resultat	-353 919	-228 135
Summa fritt eget kapital	-4 059 706	-3 362 317
Summa eget kapital	69 670 299	70 024 218
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 538 000
Summa långfristiga skulder	13 538 000	8 950 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 082 000
Leverantörsskulder		172 002
Övriga skulder	Not 14	116 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	437 884
Summa kortfristiga skulder	11 808 162	16 653 580
Summa eget kapital och skulder	95 016 461	95 627 798

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 392	548 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 257 149	706 602
Utdelningar	8 521	
	1 658 063	1 254 966
Erhållen ränta	380	22 663
Erlagd ränta	-769 305	-810 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	889 138	467 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	52 532	116 730
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	356 675	-30 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 298 344	553 772
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-173 750
Investeringar i pågående byggnation		52 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	698 345	-167 853
Likvida medel vid årets början	823 537	991 391
Likvida medel vid årets slut	1 521 882	823 537
Kassa och Bank BR	1 521 882	823 537

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Invändiga dörrar	Linjär	15
Elinstallationer	Linjär	50
Utvändiga dörrar och portar	Linjär	55
Balkonger	Linjär	50
Hissar	Linjär	30
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	45
Vatten och avlopp	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	15
IMD el	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 530 056	2 300 112
Hyror, p-platser	249 210	244 260
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 830	-6 605
Rabatter	-450	0
Bränsleavgifter, bostäder	47 682	64 349
Vattenavgifter	107 401	99 085
Elavgifter	138 350	10 824
Kabel-tv-avgifter	109 896	109 896
Övriga ersättningar	10 208	2 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	3 186 519	2 824 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgifter	240	240
Administrativ avgift IMD	45 600	11 400
Övriga rörelseintäkter	3 525	6 182
Summa övriga rörelseintäkter	49 365	17 822

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-73 625
Reparationer	-82 421	-122 329
Samfällighetsavgifter	-10 450	-20 900
Försäkringspremier	-52 373	-50 601
Kabel- och digital-TV	-106 674	-106 674
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 688	-774
Serviceavtal	-116 815	-98 238
Sotning	0	-1 056
Obligatoriska besiktningar	-16 367	-55 327
Snö- och halkbekämpning	-50 958	-122 945
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 031
Förbrukningsinventarier	-27 757	-7 675
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 968
Vatten	-141 908	-126 110
Fastighetsel	-200 328	-101 533
Uppvärmning	-285 703	-261 626
Sophantering och återvinning	-48 079	-40 888
Förvaltningsarvode drift	-96 444	-1 163
Summa driftskostnader	-1 239 065	-1 200 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 044	-268 286
IT-kostnader	-470	-5 235
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 148	-14 050
Kreditupplysningar	-1 581	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 819	-6 017
Representation	-800	0
Kontorsmateriel	-4 067	-679
Medlems- och föreningsavgifter	-3 420	-3 420
Köpta tjänster	0	-4 971
Bankkostnader	-4 427	-4 058
Övriga externa kostnader	-12 375	0
Summa övriga externa kostnader	-282 400	-323 840

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-23 000	-22 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Sociala kostnader	-10 077	-9 839
Summa personalkostnader	-64 877	-63 639

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-7 722 348	-7 027 977
	-7 722 348	-7 027 977
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 237 195	-694 371
	-1 237 195	-694 371
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 959 543	-7 722 348
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 040 457	94 277 652
Varav		
Byggnader	73 728 457	74 965 652
Mark	19 312 000	19 312 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 200 000	68 200 000
Totalt taxeringsvärde	72 200 000	68 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 000 000</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

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer - Laddstolpar	125 545	125 545
Installationer – IMD	173 750	0
	299 295	125 545
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	299 295	125 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer - Laddstolpar	-14 648	-6 278
Installationer – IMD	-3 861	0
	-18 509	-6 278
Årets avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-8 370	-8 370
Installationer – IMD	-11 584	-3 861
	-19 954	-12 231
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-23 018	-14 648
Installationer – IMD	-15 445	-3 861
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 463	-18 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	260 832	280 786
Varav		
Installationer	260 832	280 786

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	26 180	26 180
Skattekonto	2 039	1 751
Summa övriga fordringar	28 219	27 931

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 392	52 373
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 774	76 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 779	17 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 127	6 211
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 071	152 895

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	408 990	408 990
Transaktionskonto Swedbank	1 082 436	384 183
Sparkonto Nordea	30 456	30 364
Summa kassa och bank	1 521 882	823 537

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 620 000	25 220 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–600 000	–300 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–10 482 000	–15 970 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 538 000	8 950 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-06-18	5 488 000,00	–5 338 000,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-01-05	5 482 000,00	0,00	0,00	5 482 000,00
NORDEA	2,29%	2026-06-22	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	4,01%	2027-06-16	9 250 000,00	0,00	300 000,00	8 950 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2028-06-30	0,00	5 338 000,00	150 000,00	5 188 000,00
Summa			25 220 000,00	0,00	600 000,00	24 620 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr samt omförhandla lån om 10 482 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Kortfristig lån kommer att sättas om då finansieringen är långsiktig.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	110 920	0
Skuld för moms	5 356	-3 389
Summa övriga skulder	116 276	-3 389

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 473	184
Upplupna räntekostnader	55 185	69 278
Upplupna driftskostnader	0	7 850
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 878
Upplupna elkostnader	23 005	22 180
Upplupna värmekostnader	37 741	36 174
Upplupna kostnader för renhållning	1 856	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	12 800	1 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 763	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 061	189 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 884	380 172

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Nyköping, datum enligt digital signering

Ulf Andersson, Ordförande

Åsa Melin

Joakim Wolff

Nils Classon

Mats Einarsson

Ove Barrén

Tobias Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Verification

Document ID 09222115557577360117

Document

Brf Fullriggaren Årsredovisning 2025

Main document

25 pages

Initiated on 2026-05-06 12:28:26 CEST (+0200) by

Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2026-05-11 13:02:23 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 2026-05-07 10:06:03 CEST (+0200)

Åsa Mellin (ÅM)

melin_asa@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA MELIN"

Signed 2026-05-07 20:58:45 CEST (+0200)

Joakim Wolff (JW)

wolff.joakim@gmail.com



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

Signed 2026-05-06 13:39:10 CEST (+0200)

Nils Classon (NC)

nils.p.classon@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NILS CLASSON"

Signed 2026-05-11 12:23:08 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577360117

Mats Einarsson (ME)
einarssonmats@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS
EINARSSON"
Signed 2026-05-06 12:51:34 CEST (+0200)

Ove Barrén (OB)
ove.barren@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "OVE B
BARRÉN"
Signed 2026-05-06 15:32:39 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Tobias
Sture Nordström"
Signed 2026-05-06 12:51:17 CEST (+0200)

Elin Andersson (EA)
elin.andersson@radek.se



The name returned by Swedish BankID was "ELIN ANNA
ELISABETH ANDERSSON"
Signed 2026-05-11 13:02:23 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>

