# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF FULLRIGGAREN

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fullriggaren i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-03-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Fullriggaren 13 | 1943-08-10 | 1944 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 36 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 641 |
| 16 | p-platser, varav 4 laddplatser | 0 |
| **Totalt 52 objekt** | | **1 641** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok och 2 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Stiven Ninnig | Ordförande |
| Fredrik Allared | Ledamot |
| Fredric Hellberg | Ledamot |
| Sari Saunamäki | Ledamot |
| Lars Hansson | Ledamot |
| Ann-Kristin From | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stiven Ninnig, Fredric Hellberg, Sari Saunamäki och Lars Hansson.

Revisorer har varit: Tony Strömbäck vald av föreningen, samt Joakim Mattsson av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Simon Wieslander, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-25.

**Under året har följande större åtgärder genomförts:**
Inga större åtgärder genomfördes under år 2025

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Entréparti aluminium, komplett byte |
| 2026 | Takpannor tegel/btg 2-kupiga, justering, byte. Takdetaljer samtliga, målning. |
| 2026 | Trapphus, helmålning |
| 2026 | Skärmtak plåt, 2ggr strykning |
| 2028 | Stålplåt profilerad, 2ggr strykning |
| 2028 | Fasadställningar, målarställning |
| 2028 | Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning |
| 2028 | Vindskivor, 2 ggr strykning. Taksprång, 2 ggr strykning |
| 2028 | Balkongräcken aluminium, målning 2 sidor |
| 2028 | Betonggolv, 2 ggr strykning |
| 2028 | OVK-besiktning |
| Vid behov | Motorvärmaruttag, byte |

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 288 | 199 | 284 | -68 | 165 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 259 | 2 341 | 2 414 | 2 487 | 2 560 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 259 | 2 341 | 2 414 | 2 487 | 2 560 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 293 | 278 | 216 | 223 | 155 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 018 | 978 | 946 | 919 | 904 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 96 | 94 | 87 | 75 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 068 | 1 023 | 1 001 | 1 054 | 1 209 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 753 | 1 677 | 1 619 | 1 582 | 1 517 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 268 | -19 | 231 | -336 | 3 |
| Soliditet, % | 37 | 34 | 33 | 29 | 32 |

Förklaring till nyckeltal återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 46 230 | 0 | 0 | 46 230 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 115 080 | 0 | 0 | 115 080 |
| Underhållsfond, kr | 1 584 659 | 0 | 70 000 | 1 654 659 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 745 969** | **0** | **70 000** | **1 815 969** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 415 886 | -19 416 | -70 000 | 326 470 |
| Årets resultat, kr | -19 416 | 19 416 | 268 460 | 268 460 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **396 470** | **0** | **198 460** | **594 930** |
| **S:a eget kapital, kr** | **2 142 439** | **0** | **268 460** | **2 410 899** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 396 470 |
| Årets resultat, kr | 268 460 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **664 930** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Reservation till underhållsfond, kr | -70 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **594 930** |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 752 620 | 1 676 566 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 600 | 2 308 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 753 220** | **1 678 874** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 098 381 | -1 300 690 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -45 817 | -74 414 |
| Personalkostnader | Not 6 | -85 831 | -85 378 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -203 339 | -201 245 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 433 368** | **-1 661 728** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **319 852** | **17 146** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 165 | 20 327 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -63 557 | -56 889 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-51 392** | **-36 562** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **268 460** | **-19 416** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **268 460** | **-19 416** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **268 460** | **-19 416** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 5 113 029 | 5 316 368 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **5 113 029** | **5 316 368** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **5 113 529** | **5 316 868** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Aktuell skattefordran | | 5 940 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 774 585 | 459 049 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 105 559 | 101 128 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **886 084** | **560 177** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 500 000 | 500 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **500 000** | **500 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 4 055 | 4 043 |
| *Summa Kassa och bank* | | **4 055** | **4 043** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 390 139** | **1 064 220** |
| **Summa Tillgångar** | | **6 503 668** | **6 381 088** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 161 310 | 161 310 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 654 659 | 1 584 659 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **1 815 969** | **1 745 969** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 326 470 | 415 886 |
| Årets resultat | | 268 460 | -19 416 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **594 930** | **396 470** |
| **Summa Eget kapital** | | **2 410 899** | **2 142 438** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 785 750 | 1 860 750 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **1 785 750** | **1 860 750** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 1 920 750 | 1 980 750 |
| Leverantörsskulder | | 71 427 | 81 685 |
| Skatteskulder | | 0 | 7 635 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 11 | 17 599 | 17 599 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 297 243 | 290 230 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **2 307 019** | **2 377 900** |
| **Summa Skulder** | | **4 092 769** | **4 238 650** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **6 503 668** | **6 381 088** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 319 852 | 17 146 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 203 339 | 201 245 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **203 339** | **201 245** |
| Erhållen ränta | 12 811 | 21 379 |
| Erlagd ränta | -66 642 | -57 243 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **469 360** | **182 527** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -16 574 | -2 974 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -7 795 | 12 337 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-24 369** | **9 363** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **444 991** | **191 890** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -251 250 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-251 250** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -135 000 | -120 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-135 000** | **-120 000** |
| **Årets kassaflöde** | **309 991** | **-179 360** |
| **Likvida medel vid årets början** | **960 093** | **1 139 453** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 270 084** | **960 093** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 669 956 | 1 605 672 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 48 250 | 48 000 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 12 368 | 9 937 |
| | Övriga primära intäkter | 22 296 | 12 957 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **1 752 870** | **1 676 566** |
| | Hyresbortfall | -250 | 0 |
| | *Summa* | **-250** | **0** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **1 752 620** | **1 676 566** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 600 | 2 308 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **600** | **2 308** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -253 613 | -261 621 |
| | Snö och halk-bekämpning | -35 018 | -48 750 |
| | Reparationer | -36 463 | -98 134 |
| | Planerat underhåll | 0 | -144 576 |
| | El | -41 405 | -41 369 |
| | Uppvärmning | -272 783 | -295 937 |
| | Vatten | -166 057 | -118 216 |
| | Sophämtning | -65 519 | -68 300 |
| | Fastighetsförsäkring | -73 266 | -63 710 |
| | Kabel-TV och bredband | -98 430 | -103 555 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -48 873 | -54 366 |
| | Övriga driftkostnader | -6 953 | -2 157 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 098 381** | **-1 300 690** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -25 637 |
| | Administrationskostnader | -13 065 | -7 870 |
| | Extern revision | -15 625 | -16 425 |
| | Medlemsavgifter | -15 800 | -15 800 |
| | Föreningsverksamhet | -527 | -2 608 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -800 | -6 075 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-45 817** | **-74 414** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -51 375 | -46 402 |
| | Revisionsarvode | -2 625 | -1 486 |
| | Övriga arvoden | -11 750 | -17 250 |
| | Sociala avgifter | -20 081 | -20 240 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-85 831** | **-85 378** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 331 040 | 9 079 790 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 31 276 | 31 276 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 281 250 | 281 250 |
| | Årets investeringar | 0 | 251 250 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **9 643 566** | **9 643 566** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 327 198 | -4 125 952 |
| | Årets avskrivningar | -203 339 | -201 245 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-4 530 537** | **-4 327 198** |
| | *Utgående redovisat värde* | **5 113 029** | **5 316 368** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 12 600 000 | 13 200 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 691 000 | 4 922 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | *Summa* | **16 291 000** | **18 122 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 5 271 500 | 5 271 500 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **5 271 500** | **5 271 500** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 766 029 | 456 050 |
| | Övriga fordringar | 8 556 | 2 999 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **774 585** | **459 049** |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Förutbetald försäkring | 80 593 | 73 266 |
| | Upplupna ränteintäkter | 921 | 1 567 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 045 | 26 295 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **105 559** | **101 128** |

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Nordea Hypotek | 2,74% | 2027-09-15 | 1 845 750 | 60 000 |
| Nordea Hypotek | 1,72% | 2026-10-21 | 1 860 750 | 60 000 |
| | | | **3 706 500** | **120 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 1 785 750 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 60 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 860 750 |
| Kortfristig del | 1 920 750 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 120 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 480 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,23% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Inre fond | 17 259 | 17 259 |
| Övriga kortfristiga skulder | 340 | 340 |
| *Summa Övriga skulder* | **17 599** | **17 599** |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 154 870 | 139 671 |
| Upplupna räntekostnader | 8 279 | 11 364 |
| Övriga upplupna kostnader | 134 094 | 139 195 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **297 243** | **290 230** |

Denna årsredovisning upprättades 2026-03-23. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Södertälje 2026-03-23

Stiven Ninnig

Fredric Hellberg

Ann-Kristin From

Lars Hansson

Fredrik Allared

Sari Saunamäki

Vår revisionsberättelse har lämnats

Södertälje 2026-04-12

Tony Strömbäck
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kungsbron BOREVISION

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fullriggaren i Södertälje
Org.nr 715600-0197

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fullriggaren i Södertälje för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fullriggaren i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisorssed 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 mina 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 misstag, 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. Risken 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fullriggaren i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 jag 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.

Stockholm den 23 mars 2026 / 2026-04-12

**Joakim Mattsson**
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Tony Strömbäck**
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.