

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Upplýsning vid förlust | s. 8 |
| Förändringar i eget kapital | s. 8 |
| Resultatdisposition | s. 8 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 19 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte på Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Fullriggaren 1 | 1999 | Lidingö |
| Skonaren 2 | 1999 | Lidingö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 121 kvm och 4 lokaler om 430 kvm. Byggnadernas totalyta är 4592 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

LB
Jim W
Q

Valberedning

Gunilla Odéen Sammanställande
Cecilia von Konow

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-27. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Skyddsrummen har ställts i ordning enl. MSB's regler och med de firmor som MSB anvisat. I 10:an har alla värmerör bytts ut till kopparrör samt målats vita, under sommaren 12:ans tre garagedörrar har lackats och 10:ans 2 garagedörrar har målats. Karmarna till de stora fönstren vid 10:ans entré har målats. Montessoris vattenskada i städskrubben åtgärdades under vår och sommar. Eftersom understa mattan var limmad med asbest-lim kunde arbetet slutföras först när förskolan stängde för sommarlov.
- 2022-2023** ● Elsanering, byte av gamla kablar i 10:ans och 12:ans källare och vindar, lamporna byts till led - Påbörjades i dec -22 -- februari -23
- 2022** ● Målning av fönsterkarmarna i 12:an vån 1-2
Radonsanering i 10:an under lgh 1001 Och 1002 samt i 12:ans pannrum - Föreläggande från L-ö stad
- 2021** ● Justering av värmeinställningen - Justerades om till de värden som ska gälla enl. injusteringen 2014
Tätning, runt alla fönster och balkongdörrar, mellan karm och husfasad - Balkongdörrarna och under vissa burspråksplåtar har isolering skett med frigolit. Tegelstenar som varit trasiga har ersatts.
Lågt staket har satts upp utmed gräsmattorna - För att förhindra rastning av hundar på gräsmattorna
Nytt cykelställ framför 12:an - Placerat utmed lagerhäcken
Målning av fönsterkarmarna har gjorts i 10:an samt vån 6-3 i 12:an - Vid behov har murkna karmar bytts ut. Målningen i vån. 2-1 i 12:an görs våren -22

- 2020** ● Torktummlaren i 10:ans tv.stuga bytt
Balkongrenovering - Slipning av tak, väggar och golv. Sprickor i golv lagades. Allt målades.
Gäller samtliga balkonger
Snörasskydd på 6:e våningens balkongtak
Fristående centrifug i 12:ans tv.stuga borttagen
Staket uppsatt mellan Bodalsv. 10 och 8
- 2019-2020** ● OVK - OVK Bostadslägenheter - godkänd
- 2019** ● Vattenskada i källarplan 10:an. Förhöjning av golv i garage till samma nivå som övriga källarplan. - Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
- 2018-2019** ● Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna - I samband med påbörjad OVK
Målning av väggarna i 12:ans källaringång - En följd av stambytet under plattan
- 2018** ● Stambyte under plattan i 12:an
Stamspolning utförd i båda fastigheterna
Anlagt trappa med räcke - Vid 12:ans garagedefart
Lagt om rabattmur - Öster om 10:ans entré
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga
Bytt frånluftsflykt avseende nedre botten i 10:an
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum
- 2017** ● Fläktar med större kapacitet - Sattes in i båda fastigheterna
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes - Led-belysning för elbesparing
Ramp till 12:ans entré - Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Handtag insatta i hissarna
Sopskåp utanför 12:an - Sopnedkastet i 12:an stängt
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an - 5 års garanti
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an
- 2016** ● Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes
Tre (3) P-platser anlades
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades
Branddörrar till källarentréerna insatta
- 2014** ● Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter
- 2013** ● Nya nycklar till allmänna utrymmen
Elcentraler moderniserade
Målning garagedörrar o källare
Nytt expansionskärl
Lokalventilation Montessori utbyggd
- 2012-2013** ● Dränering vid 12:an kompletterad

LB
S
TV
S

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

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av el-servisen, som varit planerat sedan 2021. Ellevio utlovade att arbetet skulle påbörjas under sommaren 2022. Samtliga värmerör i 12:an byts till kopparrör under sommaren. Två garagedörrar i 10:an byts ut.

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------|---------------------------|
| TV-avtal | Tele 2 tidigare ComHem AB |
| Hiss service | Hissgruppen AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| VA och hushållssopor | Lidingö stad |

LB

Lin

TN

| | |
|---|---------------------------|
| Trappstädning mm | Ren Standard |
| Ventilation | Poolventilation AB |
| Värmesystemet | Rörvision |
| Förebyggande skadedjursbekämpning | Nomor AB/Rentokil Initial |
| Hemsidan | Din Studio AB |
| Snöskottning av taken | Brinkens Plåtslageri AB |
| Service av maskinerna i tvättstugorna | Entema AB |
| El-konsumtion | Umeå Energi |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| El-nätet | Ellevio AB |
| Fastighetsskötsel | Kraft Lidingö AB |
| Snöskottning och halkbekämpning | Lidingö Rental AB |
| Jourtjäst avseende värme-, vatten- och avloppsrör | NN Entreprenad & VVS AB |
| Extern revisor | Elton Revision AB |
| Trygghetsförsäkring för hjärtstartarna | Svedea AB |
| Funktionskontroll av fjärrvärme och vatten | Fastighetsägarna |

Övrig verksamhetsinformation

Under året hölls en extra årsstämma för antagande av ändringar i stadgarna. På den ordinarie årsstämman antogs ändringarna i stadgarna för andra gången.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbetet med att återställa efter Montessoris vattenskada har kostat bostadsrättsföreningen 209 700 kr. Vårt försäkrings-bolag, Folksam, har återbetalat 57 600 kr till oss. Föreningen har skickat en räkning till Montessori på 152 100 för återställandet av ytskiktet om 99 600 kr samt vår självrisk om 52 500 kr.

Bytet av värmerören i 10:an var ingenting som funnits med i underhållsplanen och var inte budgeterade. Rören till radiatorerna byttes under 1990-talet av förre ägaren, som gjorde det så billigt som möjligt. Livslängden på de rören beräknades till 20 år.

Under våren insåg styrelsen att ett lån behöver tas för att kunna betala för arbetet med värmerören. Det innebar att medlemsavgifterna behövde höjas, vilket informerades om på årsmötet. Styrelsen har tagit ett extra lån om 2 miljoner kronor och medlemsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2023-10-01.

Styrelsen har vid varje sammanträde under året följt ränteutvecklingen och bestämt att behålla den rörliga räntan

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

TV-abonnemanget hos Tele 2, tidigare Com Hem, har sagts upp till den 30 juni 2024. Avtalet har sagts upp eftersom några unga medlemmar har undrat varför de ska betala vårt gemensamma abonnemang när de inte använder det. Genom en enkät får vi reda på hur medlemmarna tittar på TV numera. Utifrån svaren på enkäten gör styrelsen en bedömning hur frågan ska lösas framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 437 981 | 3 151 292 | 3 123 527 | 3 105 850 |
| Resultat efter fin. poster | -2 021 575 | -285 630 | -935 278 | 82 639 |
| Soliditet (%) | 64 | 68 | 68 | 69 |
| Yttre fond | 161 955 | 161 955 | 670 391 | 587 752 |
| Taxeringsvärde | 102 394 000 | 102 394 000 | 73 883 000 | 73 883 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 637 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 74,5 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 4 279 | 3 753 | 3 753 | 3 753 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 840 | 3 404 | 3 404 | 3 404 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 4 | 183 | 247 | 338 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 21 | 25 | 15 | 13 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 155 | 137 | 134 | 120 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 25 | 26 | 24 | 16 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 201 | 187 | 173 | 148 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,81 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 6,72 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

LB
Jim TN
D

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på de oplanerade och oförutsedda kostnaderna för byte av värmerören i fastigheterna.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 27 217 871 | - | - | 27 217 871 |
| Upplåtelseavgifter | 8 269 806 | - | - | 8 269 806 |
| Fond, yttre underhåll | 161 955 | - 161 955 | 161 955 | 161 955 |
| Balanserat resultat | -538 419 | -123 675 | -161 955 | -824 049 |
| Årets resultat | -285 630 | 285 630 | -2 021 575 | -2 021 575 |
| Eget kapital | 34 825 583 | 0 | -2 021 575 | 32 804 008 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -662 094 |
| Årets resultat | -2 021 575 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -161 955 |
| Totalt | -2 845 624 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 161 955 |
| Balanseras i ny räkning | -2 683 669 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.


Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 437 981 | 3 151 292 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 83 566 | 8 625 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 521 547 | 3 159 917 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 933 467 | -2 375 967 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -242 518 | -212 665 |
| Personalkostnader | 10 | -233 215 | -116 985 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -518 304 | -518 296 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 927 504 | -3 223 912 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 405 957 | -63 996 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 410 | 4 713 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -634 028 | -226 347 |
| Summa finansiella poster | | -615 618 | -221 635 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 021 575 | -285 630 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 021 575 | -285 630 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 48 556 129 | 49 066 297 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 10 855 | 18 991 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 566 984 | 49 085 288 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 566 984 | 49 085 288 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 8 983 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 492 143 | 2 235 329 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 501 126 | 2 235 329 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 14 746 | 14 315 |
| Summa kassa och bank | | 14 746 | 14 315 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 515 872 | 2 249 643 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 082 856 | 51 334 932 |

LB



Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 487 677 | 35 487 677 |
| Fond för yttre underhåll | | 161 955 | 161 955 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 649 632 | 35 649 632 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -824 049 | -538 419 |
| Årets resultat | | -2 021 575 | -285 630 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 845 623 | -824 049 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 32 804 009 | 34 825 583 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 17 633 000 | 15 633 000 |
| Leverantörsskulder | | 111 956 | 97 635 |
| Skatteskulder | | 12 102 | 6 803 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 41 602 | 8 419 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 480 188 | 763 491 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 278 848 | 16 509 348 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 082 856 | 51 334 932 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 405 957 | -63 996 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 518 304 | 518 296 |
| | -887 653 | 454 300 |
| Erhållen ränta | 18 410 | 4 713 |
| Erlagd ränta | -626 651 | -197 353 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 495 894 | 261 660 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -161 394 | 20 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -237 877 | 313 171 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 895 165 | 574 850 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 2 041 298 | 0 |
| Amortering av lån | -41 298 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 000 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 104 835 | 574 850 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 238 587 | 1 663 737 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 343 422 | 2 238 587 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

LB


Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fullriggaren & Skonaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Byggnad | 0,5 - 6,6 % |
| Okänt konto: 1210 | 20 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,85 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 578 206 | 2 515 323 |
| Hysesintäkter lokaler | 433 620 | 413 688 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 134 604 | 127 934 |
| Hysesintäkter garage | 30 800 | 26 400 |
| Hysesintäkter p-plats | 12 600 | 10 800 |
| Hysesintäkter förråd | 5 400 | 5 400 |
| Deb. fastighetsskatt | 20 352 | 0 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 6 512 | 0 |
| Intäkter kabel-TV | 46 800 | 45 000 |
| Pantsättningsavgift | 2 058 | 6 762 |
| Överlåtelseavgift | 5 252 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 9 643 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 152 136 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | -14 |
| Summa | 3 437 981 | 3 151 292 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Elstöd | 16 389 | 0 |
| Övriga intäkter | 9 550 | 8 625 |
| Försäkringsersättning | 57 627 | 0 |
| Summa | 83 566 | 8 625 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 103 042 | 58 477 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 063 | 3 838 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 3 840 | 25 857 |
| Städning enligt avtal | 56 936 | 43 324 |
| Städning utöver avtal | 0 | 4 881 |
| Sotning | 2 134 | 0 |
| Hissbesiktning | 4 090 | 3 836 |
| Myndighetstillsyn | 8 924 | 0 |
| Gårdkostnader | 12 168 | 6 715 |
| Gemensamma utrymmen | 161 292 | 51 643 |
| Snöröjning/sandning | 33 267 | 143 701 |
| Serviceavtal | 37 886 | 41 813 |
| Fordon | 0 | 1 156 |
| Förbrukningsmaterial | 1 867 | 4 482 |
| Summa | 427 509 | 389 724 |

LB
Sida 14 av 19

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar | 241 659 | 0 |
| Förskola | 8 104 | 0 |
| Tvättstuga | 37 817 | 11 974 |
| Källarutrymmen | 127 982 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 741 | 2 800 |
| VVS | 44 985 | 38 697 |
| Värmeanläggning/undercentral | 15 702 | 0 |
| Elinstallationer | 2 386 | 0 |
| Hissar | 10 687 | 26 836 |
| Balkonger/altaner | 0 | 32 121 |
| Vattenskada | 124 731 | 17 705 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 42 963 | 0 |
| Summa | 658 757 | 130 133 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL


| | 2023 | 2022 |
|------------------|------------------|----------------|
| Stambyte | 1 471 859 | 0 |
| Ventilation | 0 | 159 900 |
| Elinstallationer | 48 749 | 306 399 |
| Fönster | 0 | 143 014 |
| Summa | 1 520 607 | 609 313 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| El | 95 730 | 113 703 |
| Uppvärmning | 713 749 | 626 857 |
| Vatten | 114 682 | 117 600 |
| Sophämtning/renhållning | 114 115 | 122 813 |
| Summa | 1 038 276 | 980 973 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 81 926 | 71 240 |
| Kabel-TV | 88 646 | 82 136 |
| Fastighetsskatt | 117 746 | 112 447 |
| Summa | 288 318 | 265 823 |

LB


NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 2 376 | 2 388 |
| Juridiska åtgärder | 3 551 | 0 |
| Inkassokostnader | 513 | 547 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 13 500 | 13 058 |
| Fritids och trivselkostnader | 10 468 | 4 514 |
| Föreningskostnader | 3 524 | 6 565 |
| Studieverksamhet | 0 | 12 500 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 100 777 | 97 944 |
| Överlåtelsekostnad | 9 190 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 3 089 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 47 021 |
| Administration | 1 234 | 12 315 |
| Konsultkostnader | 87 408 | 8 924 |
| Tidningar och facklitteratur | 688 | 689 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 200 | 6 200 |
| Summa | 242 518 | 212 665 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 103 750 | 90 000 |
| Löner till kollektivanst | 90 000 | 0 |
| Revisionsarvode arvoderad | 8 750 | 8 750 |
| Övriga arvoden | 0 | 2 640 |
| Arbetsgivaravgifter | 30 715 | 15 595 |
| Summa | 233 215 | 116 985 |

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 633 995 | 226 324 |
| Dröjsmålsränta | 33 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 23 |
| Summa | 634 028 | 226 347 |

LB Fin

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 58 089 426 | 58 089 426 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 58 089 426 | 58 089 426 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -9 023 129 | -8 512 972 |
| Årets avskrivning | -510 168 | -510 157 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 533 297 | -9 023 129 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 48 556 129 | 49 066 297 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>7 009 212</i> | <i>7 009 212</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 50 673 000 | 50 673 000 |
| Taxeringsvärde mark | 51 721 000 | 51 721 000 |
| Summa | 102 394 000 | 102 394 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 222 196 | 222 196 |
| Utgående anskaffningsvärde | 222 196 | 222 196 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -203 205 | -195 066 |
| Avskrivningar | -8 136 | -8 139 |
| Utgående avskrivning | -211 341 | -203 205 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 10 855 | 18 991 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 11 331 | 11 056 |
| Klientmedel | 0 | 1 170 546 |
| Upplupna intäkter | 152 136 | 0 |
| Transaktionskonto | 1 260 972 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 067 704 | 1 053 727 |
| Summa | 2 492 143 | 2 235 329 |

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | Löst | 0 % | 0 | 4 711 000 |
| Swedbank | 2024-01-28 | 4,50 % | 5 711 000 | 5 711 000 |
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,43 % | 5 211 000 | 5 211 000 |
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,43 % | 6 711 000 | 0 |
| Summa | | | 17 633 000 | 15 633 000 |
| Varav kortfristig del | | | 17 633 000 | 15 633 000 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 0 | 306 399 |
| Uppl kostn räntor | 50 091 | 42 714 |
| Uppl kostnad arvoden | 86 333 | 74 083 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 27 126 | 23 000 |
| Förutbet hyror/avgifter | 316 638 | 317 295 |
| Summa | 480 188 | 763 491 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 017 400 | 25 017 400 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På extra föreningsstämman 2023-06-01 antogs nya stadgar. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2024-02-26.

Underskrifter

Lidingö 2024-05-23

Ort och datum

Hans Anders Schmalholz

Hans Anders Schmalholz
Ordförande

in FM

Karin De Fine Licht

Karin De Fine Licht
Styrelseledamot, sekreterare

Karin Gibo

Karin Gibo
Styrelseledamot

Lars Brötell

Lars Brötell
Styrelseledamot

Therese Nordahl

Therese Nordahl
Styrelseledamot, kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

Bengt Askerbeck

Bengt Askerbeck
Internrevisor

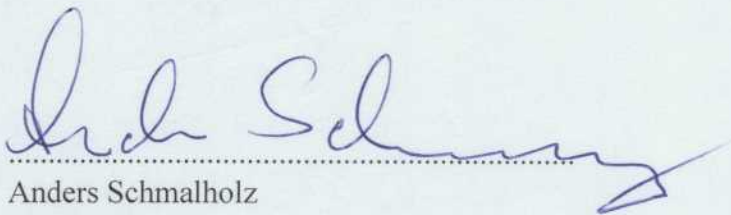
Kenneth Elton

Elton Revision
Kenneth Elton
Extern revisor

Fullmakt

för Karin de Fine Licht att för min räkning skriva under Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonarens årsredovisning för 2023.

Lidingö 30/4 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Schmalholz', written over a horizontal dotted line.

Anders Schmalholz
Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Fullriggaren & Skonaren

Org.nr 769600-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

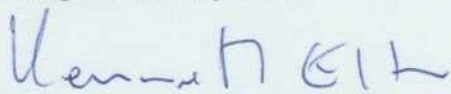
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

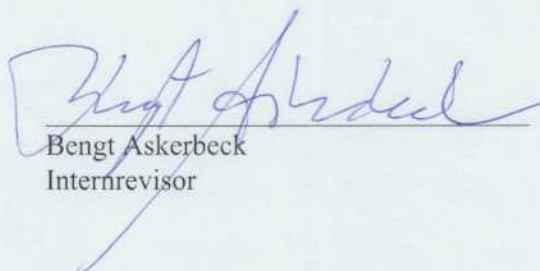
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö den 24 maj 2024



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbeck
Internrevisor