MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning
med bilagor
för

BRF FULLRIGGAREN KANALSTADEN

2025

Bostadsrättsföreningen
FULLRIGGAREN KANALSTADEN

Åkersberga 2026-03-25

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen FULLRIGGAREN KANALSTADEN

Tid: Tisdagen den 7 april 2026, kl. 18:00
Lokal: Bergakyrkan, Österskärsvägen 5

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Val av två justerare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
8. Fastställande av röstlängden.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om antal ledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleant.

    "Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."

18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

    - Informationsföredrag om avfallshantering

20. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Fullriggaren Kanalstaden
Org nr 769629-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

HN

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län.
Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-29.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Jan Palm	Ordförande	2026	Avflyttad
Johan Åhrman	Ledamot	2026	
Johan Hammarberg	Ledamot	2026	
Monika Olsson	Ledamot	2026	
Alexander Bonfant	Ledamot	2026	
Nils Olsson	Suppleant	2026	
Axel Zetterström	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till ordinarie revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young samt Owe Mårtensson som föreningsvald revisor.

Till valberedning, fram tills nästa års stämma, valdes styrelsen.

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

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) i arvode till styrelsen. Stämman reserverade 10 000 kr till föreningsvald revisor.

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:201 i Österåkers kommun.
På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 957 m^2, och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 205 m^2. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.
Kommunal boendeparkering finns i kringområdet.
I fastigheten finns cykelrum, städrum, barnvagns-/rullstolsförråd och miljö/returrum.
På fastighetens finns en gemensam innergård.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2027. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 0 kr under kommande 2 år. Styrelsen avser att upprätta en ny underhållsplan under år 2026. Avsättningen till fonden år 2025 hålls oförändrad. Kommande avsättningar år 2026 och framåt kommer att beräknas utifrån den nyupprättade underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

HN

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via försäkringsmäklaren Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2026.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

För information om väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	3 828 172	3 679 188	3 485 175	3 312 180
Resultat efter finansiella poster	kr	-861 626	-840 320	-722 277	-125 147
Soliditet	%	78	78	78	78
Likviditet	%	189	157	253	228
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	743	734	682	674
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	828	809	760	
Skuldsättning per kvm	kr	8 699	8 784	8 871	8 962
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 150	9 239	9 331	9 426
Energikostnad per kvm	kr	213	220	194	175
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,3	12,6	13,7	14,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,0	11,4	12,3	
Sparande per kvm	kr	128	93	166	264
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,63	86,95	86,30	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2027. En ny underhållsplan kommer att upprättas under år 2026.

Föreningens har ett negativt kassaflöde.

Det periodiska underhållet bidrar delvis till det negativa resultatet.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

HN

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	42 447 000	94 003 000	1 263 820	-1 791 033	-840 320
Reservering till yttre fond			124 900	-124 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-23 571	23 571	
Balansering av föregående års resultat				-840 320	840 320
Årets resultat					-861 626
Belopp vid årets utgång	42 447 000	94 003 000	1 365 149	-2 732 682	-861 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 732 681
Årets resultat	-861 626
	-3 594 307

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll (30 kr/kvm, enligt styrelsebeslut)	124 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-92 598
I ny räkning balanseras	-3 626 609
	-3 594 307

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-861 626
Dispositioner	-32 302
Årets resultat efter dispositioner	-893 928
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 397 451

Föreningens underhållsplan har ett genomsnittligt underhållsbehov beräknat till ca 47,6 tkr per år och sträcker sig till 2027.

HN

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 828 172	3 679 188
Övriga rörelseintäkter		0	2 199
Summa rörelseintäkter		**3 828 172**	**3 681 387**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 887 641	-1 938 213
Periodiskt underhåll	5	-92 598	-23 571
Övriga externa kostnader	6	-206 014	-226 911
Arvoden och personalkostnader	7	-117 175	-128 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 299 877	-1 204 729
Summa rörelsekostnader		**-3 603 305**	**-3 522 376**
Rörelseresultat		***224 867***	***159 011***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 845	77 751
Räntekostnader		-1 104 338	-1 077 082
Summa finansiella poster		**-1 086 493**	**-999 331**
Resultat efter finansiella poster		***-861 626***	***-840 320***
Årets resultat		***-861 626***	***-840 320***
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-861 626	-840 320
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		92 598	23 571
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-124 900	-124 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		**-893 928**	**-941 649**

HN

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	169 091 911	169 470 986
Inventarier, verktyg och installationer	10	30 681	0
Pågående nyanläggningar	11	0	917 392
Summa materiella anläggningstillgångar		*169 122 592*	*170 388 378*
Summa anläggningstillgångar		**169 122 592**	**170 388 378**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 471	0
Övriga fordringar	12	72 706	242 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 554	52 667
Klientmedel i SHB		1 897 043	2 212 306
Summa kortfristiga fordringar		*2 049 774*	*2 507 743*
Summa omsättningstillgångar		**2 049 774**	**2 507 743**
Summa tillgångar		**171 172 366**	**172 896 121**

HN

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		136 450 000	136 450 000
Fond för yttre underhåll		1 365 149	1 263 820
Summa bundet eget kapital		*137 815 149*	*137 713 820*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 732 681	-1 791 032
Årets resultat		-861 626	-840 320
Summa fritt eget kapital		*-3 594 307*	*-2 631 352*
Summa eget kapital		**134 220 842**	**135 082 468**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	21 297 073	6 347 928
Summa långfristiga skulder		**21 297 073**	**6 347 928**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	14 910 000	30 209 145
Leverantörsskulder		104 101	518 079
Skatteskulder		1 893	0
Övriga skulder	15	55 957	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 500	738 501
Summa kortfristiga skulder		**15 654 451**	**31 465 725**
Summa eget kapital och skulder		**171 172 366**	**172 896 121**

HN

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	224 867	159 011
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 299 877	1 204 729
Erhållen ränta	17 845	77 751
Erlagd ränta	-1 104 338	-1 077 082
	438 251	**364 409**
Ökning/minskning kundfordringar	-1 471	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	144 177	-146 493
Ökning/minskning leverantörsskulder	-413 979	436 193
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-98 152	-35 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**68 826**	**618 571**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-917 392
Förvärv av inventarier	-34 090	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-34 090**	**-917 392**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-350 000	-365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-350 000**	**-365 000**
Årets kassaflöde	**-315 264**	**-663 821**
Likvida medel vid årets början	**2 212 306**	**2 876 127**
Likvida medel vid årets slut	**1 897 043**	**2 212 306**

HN

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Staket	5 år	(avskrivet)
Individuell elmätning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Temperaturstyrning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Pollar	15 år	(t.o.m. år 2034)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2046)
Snörasskydd	15 år	(t.o.m. år 2036)
Solfilm lokal	5 år	(t.o.m. år 2026)
Batterier	10 år	(t.o.m. år 2034)
EdgeHub	10 år	(t.o.m. år 2034)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

HN

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 939 928	2 904 921
Hyror lokaler	440 112	435 120
Vattenavgifter	63 131	31 782
Elavgifter	135 664	140 184
Kabel-TV avgifter	139 308	124 080
Övriga hyrestillägg	30 684	28 536
Övriga intäkter	79 345	14 565
Brutto	3 828 172	3 679 188
Summa nettoomsättning	**3 828 172**	**3 679 188**

I årsavgiften ingår värme för föreningens medlemmar.
Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)
Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

HN

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	306 126	309 224
Reparationer, löpande underhåll	260 882	302 734
Elavgifter	302 718	298 059
Kostnadsbesparing solceller*	-100 000	-176 915
Beräknad tillkommande elkostnad utan solceller*	100 000	176 915
Uppvärmning	247 691	295 584
Vatten och avlopp	336 834	319 918
Renhållning	121 523	115 816
Försäkringar	67 911	63 532
Kabel-TV / Internet	152 113	123 265
Övriga fastighetskostnader	61 275	81 641
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 570	28 440
Summa driftskostnader	**1 887 641**	**1 938 213**

*Visar på en av styrelsen uppskattad kostnadsbesparing jämfört med om föreningen inte haft solcellsanläggning som producerat el till fastigheten. Uppskattningen baseras på att solcellsanläggningen under räkenskapsåret producerat 74mWh, varav 49mWh förbrukades och 25mWh såldes, vilket ger en uppskattad kostnadsbesparing motsvarande 100 000 kr.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Galler central	27 762	0
Byte varmvattenmätare (IMD)	46 411	0
Byte konverterare	18 425	0
Byte nödtelefon	0	23 571
Summa periodiskt underhåll	**92 598**	**23 571**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	4 162	28 492
Kontorsmaterial	9 331	2 000
Kommunikation	0	4 282
Revision	40 957	35 359
Föreningsmöten	6 842	15 995
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 234	57 286
Övriga förvaltningskostnader	13 126	13 141
Övriga externa tjänster	66 312	64 306
Medlems- och föreningsavgifter	6 050	6 050
Summa övriga externa kostnader	**206 014**	**226 911**

HN

Not 7 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	100 000	100 000
Arvode valberedning	0	10 000
Sociala kostnader	17 175	18 952
Summa personalkostnader	**117 175**	**128 952**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 339	27 436
Övriga ränteintäkter	506	50 315
Summa finansiella intäkter	**17 845**	**77 751**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137 454 475	137 454 475
Inköp/Aktiveringar	917 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 371 867	137 454 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 829 504	-8 624 775
Årets avskrivningar	-1 296 468	-1 204 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 125 972	-9 829 504
Utgående planenligt värde	127 245 896	127 624 971
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**169 091 911**	**169 470 986**

HN

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 713 000	89 475 000
Taxeringsvärde mark	17 144 000	19 969 000
	108 857 000	109 444 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	105 800 000	106 600 000
Lokaler	3 057 000	2 844 000
	108 857 000	109 444 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anskaffningar	34 090	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 090	0
Årets avskrivningar	-3 409	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 409	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**30 681**	**0**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	917 392	0
- Inköp	0	917 392
- Omklassificeringar m m	-917 392	0
Utgående anskaffningsvärden	0	917 392
Redovisat värde	**0**	**917 392**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	2 504	2 350
Skattefordringar	0	178 052
Övriga fordringar	70 202	62 368
Summa övriga kortfristiga fordringar	**72 706**	**242 770**

HN

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SBAB	2,89	2027-11-08	6 347 928
SBAB	2,71	2028-07-12	7 448 205
SBAB	2,99	2030-09-12	7 720 940
SBAB	2,56	2026-09-29	7 255 000
SBAB	2,58	2026-09-29	7 435 000

Summa skulder till kreditinstitut	36 207 073
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-340 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-14 570 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 297 073
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	34 507 073

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**41 500 000**	**41 500 000**

HN

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	23 302	0
Skulder till MBF	2 940	0
Deponerade medel	29 715	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**55 957**	**0**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-05.

Österåker 2026-03-11

Jan Palm
Ordförande

Johan Ahrman
Ledamot

Johan Hammarberg
Ledamot

Alexander Bonfant
Ledamot

Monika Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-19.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson
Föreningsvald revisor

HN

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden org.nr 769629-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. 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 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 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.

HN

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden för år 2025 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ernst & Young AB 2026-03-19

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson
Förtroendevald revisor

HN