



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullersta väst

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Parterren 5	1992	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 9 818 kvm och 3 lokaler om 757 kvm. Byggnadernas totalyta är 10575 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulrika Helander	Ordförande
Anders Emil Almgren	Sekreterare
Lena Glennert	Kassör
Eduardo Tapia Gajardo	Styrelseledamot
Katarina Borg	Styrelseledamot
Mikael Wahlsten	Styrelseledamot

### Valberedning

Maj-Britt Sjören

Lena Backéus

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14. Fastställa beslut om att uppdatera föreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Ombyggnad av 14 utomhusarmaturer till LED
  - Byte till LED-belysning i garaget
  - OVK
  - Oljning av trätrappor, grillplatser, avskärmare m.m
  - Byte av elmätare
  - Radonmätning påbörjad
  - Samtliga skyltar i området utbytta
  - Carportar, byte av panel samt målning i området
  - Föryngrat trädgård samt tagit bort träd som blivit för stora
  - Åtgärdat problem funna under stamspolning
  - Energianalys tillsammans med Indoor Energy
  - Brandskyddsron
  - Besiktning, service och förbättring av garageporten
  - Besiktning av lekplatser

## Planerade underhåll

- 2024**
- Utvändig målning av staket
  - Reparation av förrådsdörrar
  - Oljning av träkonstruktion vid råddjuren
  - Föryngring av trädgård
  - Slutföra radonmätning
  - Iordningställande av skyddsrum

## Avtal med leverantörer

Bredband, Mobiltelefoni, Tv	Tele2
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Trädgårdsskötsel	HSB Södertörn
Snöröjning och sandning	Blidborgs bygg och fastighetsservice AB
Övervakning avgiftsparkering etc	Aimo Park Sweden AB

El	Storuman Energi AB och Vattenfall
Laddplatser elbil	Incharge AB
Lägenhetsförteckning och parkering	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Frändfors Kiosk och Städservice HB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Brandskydd	Presto
Underhållsplan	HSB Södertörn

### Övrig verksamhetsinformation

Två städdagar har arrangerats under 2023, på höstens städdag firades det att föreningen fyllde 30 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens kostnad för lån har ökat mycket under 2023, för att parera den ökade kostnaden har två höjningar på 5% gjorts. Den första höjningen gjordes 1 januari och den andra 1 juli. Även avgiften för parkering, carport och garage höjdes från 1 januari 2023.

Att räntan har stigit har även gett föreningen möjlighet till ökade intäkter på likvida medel. Styrelsen har gjort en översyn av föreningens likvida medel och sett till att så stor del som möjligt dessa är placerade på konton med ränta.

Under året har flera av föreningens lån löpt ut och omförhandling har gjorts med SBAB.

#### Övriga uppgifter

För att underlätta för ambulans, polis och brandkår har blåljuskoder skapats och registrerats för punkthusen.

En parkeringspolicy har tagits fram, policyn finns publicerad på föreningens hemsida, i Boappa samt har delats ut till medlemmarna.

Styrelsehandboken som är ett hjälpmedel för styrelsens ledamöter har uppdaterats.

Inventering och inköp av porslin, bestick, kuddar m.m. har gjorts för att lokalen och övernattningsrummet ska fortsätta vara trevliga att hyra för medlemmarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 507 425	7 892 384	7 842 535	7 846 127
Resultat efter fin. poster	-373 899	-2 375 291	1 356 718	1 203 988
Soliditet (%)	18	18	20	19
Yttre fond	570 201	580 040	374 000	374 000
Taxeringsvärde	190 067 000	190 067 000	149 359 000	149 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 804	8 896	9 021	9 159
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 174	8 862	8 987	9 125
Sparande per kvm totalyta, kr	137	287	295	324
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	19	12	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	101	97	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	149	137	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	1,13	-	-
Räntekänslighet (%)	10,67	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Det budgeterade resultatet för 2023 var -521 tkr. Årets resultat blev något bättre än budgeterat, -374 tkr. Det negativa resultatet - som alltså var förväntat - beror på höga räntekostnader. Värt att nämna är att årets rörelseresultat, det vill säga resultatet för finansiella poster (ränteintäkter och räntekostnader), uppgick till 2 380 tkr. Kassaflödet - skillnaden mellan inkomster och utgifter - var positivt och ökade med 200 tkr, vilket innebar att föreningens likvida medel vid utgången av 2023 uppgick till 9 581 tkr. Mot bakgrund av de åtgärder som styrelsen vidtagit (minskad amortering och avgiftshöjning), det positiva kassaflödet samt storleken på likvida medel, anser styrelsen att ekonomin är i balans och att inga direkta åtgärder behöver vidtas. Styrelsen följer dock nogsamt den ekonomiska utvecklingen och kommer vid behov vidta åtgärder för att ekonomin också fortsatt ska vara sund.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 800 000	-	-	9 800 000
Fond, yttre underhåll	580 040	-580 040	570 201	570 201
Balanserat resultat	11 874 687	-1 795 251	-570 201	9 509 235
Årets resultat	-2 375 291	2 375 291	-373 899	-373 899
<b>Eget kapital</b>	<b>19 879 436</b>	<b>0</b>	<b>-373 899</b>	<b>19 505 536</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 079 436
Årets resultat	-373 899
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 201
<b>Totalt</b>	<b>9 135 335</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	434 898
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>9 570 233</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 507 425	7 892 384
Övriga rörelseintäkter	3	28 303	19 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 535 728</b>	<b>7 912 374</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 165 669	-7 360 970
Övriga externa kostnader	9	-384 076	-377 536
Personalkostnader	10	-220 252	-214 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 844	-1 385 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 155 841</b>	<b>-9 339 117</b>
		<b>2 379 887</b>	<b>-1 426 743</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181 902	45 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 935 689	-993 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 753 787</b>	<b>-948 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 899</b>	<b>-2 375 291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-373 899</b>	<b>-2 375 291</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	97 404 052	98 789 896
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 404 052</b>	<b>98 789 896</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 409 052</b>	<b>98 794 896</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68 704	68 504
Övriga fordringar	14	2 644 001	2 580 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 712 705</b>	<b>2 648 710</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 989 061	6 820 040
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 989 061</b>	<b>6 820 040</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 701 766</b>	<b>9 468 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 110 817</b>	<b>108 263 646</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll		570 201	580 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 370 201</b>	<b>10 380 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 509 235	11 874 687
Årets resultat		-373 899	-2 375 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 135 335</b>	<b>9 499 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 505 536</b>	<b>19 879 436</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	21 357 724
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 357 724</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	86 437 545	65 979 821
Leverantörsskulder		354 607	282 460
Skatteskulder		20 404	17 062
Övriga kortfristiga skulder		69 292	66 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	723 433	681 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>87 605 281</b>	<b>67 026 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 110 817</b>	<b>108 263 646</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 379 887</b>	<b>-1 426 743</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 385 844	1 385 846
	<b>3 765 731</b>	<b>-40 898</b>
Erhållen ränta	181 902	45 188
Erlagd ränta	-2 935 689	-993 736
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 011 945</b>	<b>-989 446</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 950	104 046
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 071	-211 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 100 066</b>	<b>-1 097 352</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-900 000	-1 230 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-900 000</b>	<b>-1 230 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>200 066</b>	<b>-2 327 352</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 380 804</b>	<b>11 708 156</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 580 869</b>	<b>9 380 804</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fullersta väst 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	1 %
---------	-----

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	8 103 882	7 529 487
Rabatter p-platser/garage	-10 582	0
Hysesintäkter lokaler	24 000	18 000
Hysesintäkter garage	132 579	110 343
Hysesintäkter p-plats	112 365	97 349
Hyror carport	113 954	92 344
IntäktParkeringsbolag	18 078	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 145	0
EI	0	9 517
Elintäkter laddstolpe moms	8 486	0
Gemensamhetslokal	0	13 400
Påminnelseavgift	117	0
Pantsättningsavgift	8 925	21 977
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	-7	-34
<b>Summa</b>	<b>8 507 425</b>	<b>7 892 384</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	32 633	0
Övriga intäkter	-4 330	19 990
<b>Summa</b>	<b>28 303</b>	<b>19 990</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	181 532	160 392
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 897	31 284
Fastighetsskötsel gård enl avtal	242 361	231 529
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	80 985	76 909
Larm och bevakning	0	6 398
Städning enligt avtal	70 075	62 975
Städning utöver avtal	0	15 100
Hissbesiktning	8 018	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	70 000	0
Brandskydd	7 600	37 722
Myndighetstillsyn	11 214	10 577
Gårdkostnader	9 586	7 195
Gemensamma utrymmen	9 850	21 131
Sophantering	18 572	16 007
Garage/parkering	11 000	0
Snöröjning/sandning	283 485	286 607
Serviceavtal	11 910	36 774
Fordon	5 994	0
Förbrukningsmaterial	18 211	40 470
<b>Summa</b>	<b>1 083 291</b>	<b>1 041 070</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Källarutrymmen	3 238	0
Sopphantering/återvinning	0	1 800
Dörrar och lås/porttele	3 990	2 913
VVS	2 656	6 598
Ventilation	58 678	4 853
Elinstallationer	9 532	23 556
Tak	4 193	65 388
Balkonger/altaner	2 585	0
Mark/gård/utemiljö	0	109 113
Garage/parkering	52 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 125
<b>Summa</b>	<b>137 121</b>	<b>220 346</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	786 770
VVS	215 226	100 000
Ventilation	0	156 479
Elinstallationer	19 613	0
Tak	0	270 623
Mark/gård/utemiljö	0	2 374 496
Garage/parkering	200 059	129 750
<b>Summa</b>	<b>434 898</b>	<b>3 818 118</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	144 242	183 684
Uppvärmning	1 067 664	992 716
Vatten	373 819	288 624
Sophämtning/renhållning	264 894	199 520
Grovsopor	2 925	11 807
<b>Summa</b>	<b>1 853 544</b>	<b>1 676 351</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	227 625	197 935
Kabel-TV	233 729	219 390
Fastighetsskatt	195 460	187 760
<b>Summa</b>	<b>656 814</b>	<b>605 085</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	5 511	1 965
Juridiska åtgärder	0	26 281
Inkassokostnader	515	978
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	42 500	40 000
Styrelseomkostnader	8 785	450
Fritids och trivselkostnader	9 240	11 973
Föreningskostnader	6 862	14 972
Förvaltningsarvode enl avtal	154 748	145 545
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 875
Korttidsinventarier	0	6 434
Administration	32 511	20 873
Konsultkostnader	115 375	96 406
Bostadsrätterna Sverige	8 030	8 030
OBS-konto	0	3
<b>Summa</b>	<b>384 076</b>	<b>377 536</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 600	163 424
Arbetsgivaravgifter	52 652	51 341
<b>Summa</b>	<b>220 252</b>	<b>214 765</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 935 645	993 685
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	51
Övriga räntekostnader	44	0
<b>Summa</b>	<b>2 935 689</b>	<b>993 736</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	142 270 072	142 419 103
Årets inköp	0	-149 031
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>142 270 072</b>	<b>142 270 072</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 480 176	-42 243 361
Årets avskrivning	-1 385 844	-1 236 815
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 866 020</b>	<b>-43 480 176</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>97 404 052</b>	<b>98 789 896</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 685 500</i>	<i>3 685 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 265 000	126 265 000
Taxeringsvärde mark	63 802 000	63 802 000
<b>Summa</b>	<b>190 067 000</b>	<b>190 067 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	46 143	14 351
Klientmedel	0	1 506 036
Övriga kortfristiga fordringar	6 049	5 091
Transaktionskonto	785 317	0
Borgo räntekonto	1 806 492	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 644 001</b>	<b>2 580 206</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2024-10-16	4,85 %	15 455 666	15 455 666
SBAB	2024-10-30	4,89 %	16 781 205	16 841 205
SBAB	2024-01-10	0,83 %	22 077 724	22 357 724
SBAB	2024-11-11	4,89 %	9 985 750	10 265 750
SBAB	2024-01-10	4,86 %	22 137 200	22 417 200
<b>Summa</b>			<b>86 437 545</b>	<b>87 337 545</b>
Varav kortfristig del			86 437 545	65 979 821

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 037 545 kr.

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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet hyror/avgifter	723 433	681 110
<b>Summa</b>	<b>723 433</b>	<b>681 110</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	135 163 000	135 163 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

I budgeten för 2024 är ingen höjning av årsavgiften planerad. Förhoppningen är att årsavgiften ska vara oförändrad 2024 detta genom att se över utgifter och täcka ökade kostnader med likvida medel. Avgiften för parkering, carport och garage höjs från 1 januari 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

---

Anders Emil Almgren  
Sekreterare

---

Eduardo Tapia Gajardo  
Styrelseledamot

---

Katarina Borg  
Styrelseledamot

---

Lena Glennert  
Kassör

---

Mikael Wahlsten  
Styrelseledamot

---

Ulrika Helander  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 15:44

DOCUMENT ID:

SyU4M86xC

ENVELOPE ID:

rk7VEM8TIR-SyU4M86xC

DOCUMENT NAME:

Brf Fullersta väst, 716420-1514 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Emil Almgren andersalmgren76@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 15:45 17.04.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/12) IP: 83.250.39.24
2. EDUARDO TAPIA GAJARDO eddan@techsmart.se	Signed Authenticated	17.04.2024 19:05 17.04.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/04) IP: 83.251.248.200
3. ULRIKA HELANDER ulrika.helander66@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 19:06 17.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/11) IP: 83.185.247.93
4. KATARINA BORG katarina.borg@huddinge.se	Signed Authenticated	17.04.2024 19:28 17.04.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/10) IP: 193.183.253.33
5. LENA GLENNERT lena.gleNNert@polisen.se	Signed Authenticated	17.04.2024 19:34 17.04.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/27) IP: 178.18.45.222
6. HANS MIKAEL WAHLSTEN wahlstenmikael@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 13:20 17.04.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/17) IP: 90.231.221.195
7. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.04.2024 16:18 18.04.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed