

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullersta väst

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Parterren 5	1992	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 732 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eduardo Tapia Gajardo	Ordförande
Anders Emil Almgren	Styrelseledamot
Emma Fredriksson	Styrelseledamot
Kristina Källström	Styrelseledamot
Linn Maria Elisabeth Brozén	Styrelseledamot
Mikael Wahlsten	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Backéus
Maj-Britt Sjören

Firmateckning

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

Revisorer

Azets Revision och Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-18. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Justering av höjd på brunnar i området
- Oljning av trätrappor, grillplatser, skärmväggar m.m
- Kontroll av starkströmsanläggningar
- Bytt ut och målat skadad panel
- Takbesiktning och takarbeten
- Byte av termostater m.m i samtliga lägenheter
- Balkongbesiktning
- Utredning och åtgärder av skador p.g.a marksättningar
- Lekplatsbesiktning
- Föryngring av trädgård
- Brandskyddsron
- Inventering av cyklar i området
- Spolat av samtliga hustak samt lagt på behandlingsmedel
- Skyddsrumbesiktning

Planerade underhåll

- 2026 ● Installera ytterligare 11 laddplatser för elbil
- Stamspolning
- OVK
- Fortsatta utredningar och åtgärder av skador p.g.a marksättningar
- Lekplatsbesiktning
- Fortsatt föryngring av trädgård
- Brandskyddsron
- Slutföra inventering av cyklar i området

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Bredband, Mobiltelefoni, Tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Storuman Energi AB och Vattenfall
Laddplatser elbil	Incharge AB
Lägenhetsförteckning och parkering	SBC
Övervakning avgiftsparkering etc	Aimo Park Sweden AB
Radonsug	Radea AB
Service garageport	Una Portar AB
Snöröjning och sandning	Frank & Skyttberg
Städning	Eva Irene Fogelberg
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Trädgårdsskötsel	HSB Södertörn
Underhållsplan	HSB Södertörn
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 5% från den 1 juli. Avgiften för garage, parkering och carport oförändrad. En omförhandling av föreningens lån gjordes, resultatet blev att vi behöll lånen hos SBAB och fick lite lägre räntor.

Förändringar i avtal

Blidborgs bygg och fastighetsservice AB beslutade att sluta med snöröjning och sandning varför vi fick teckna avtal med HSB / Frank & Skyttberg istället.

Övriga uppgifter

Vi har numera en logotyp för bostadsrättsföreningen som skapades av en boende i området. Under året har två städdagar och ett glöggmingel arrangerats för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 054 672	8 877 263	8 507 425	7 892 384
Resultat efter fin. poster	-483 772	-2 807 167	-373 899	-2 375 291
Soliditet (%)	16	16	18	18
Yttre fond	567 924	705 504	570 201	580 040
Taxeringsvärde	189 308 000	190 067 000	190 067 000	190 067 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	846	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	93,5	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 584	8 694	8 804	8 896
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 988	8 091	8 174	8 862
Sparande / kvm totalyta, kr	172	13	137	287
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	13	14	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	131	101	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	35	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	190	150	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,52	3,38	-
Räntekänslighet (%)	9,90	10,28	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

Såväl resultat som kassaflöde blev negativt 2025 men ändå betydligt bättre jämfört med 2024.

Det negativa resultatet beror på att föreningen har gått över till redovisningsregelverket K3, vilket innebar att kostnaden för avskrivning av materiella anläggningstillgångar har ökat till 1 969 632 kronor vilket är 583 788 kronor högre jämfört med motsvarande kostnad för 2024 (1 385 844 kronor).

Kassaflödet, det vill säga inkomster minus utgifter blev -835 455 kronor (2024 blev kassaflödet 2024 -2 435 769 kronor). Föreningens likvida medel uppgick till 6 309 645 kronor vid årets slut, vilket därmed är en minskning med 835 455 kronor jämfört med utgången av 2024.

Beroende på fastighetens ålder och därmed kommande kostnader för reparationer och underhåll kommer föreningens likvida medel sannolikt fortsätta att minska de kommande åren. För att långsiktigt behålla en rimlig likviditetsnivå kan det inte uteslutas att årsavgiften kan behöva höjas under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 800 000	-	-	9 800 000
Fond, yttre underhåll	705 504	-705 504	567 924	567 924
Balanserat resultat	9 000 032	-2 101 663	-567 924	6 330 445
Årets resultat	-2 807 167	2 807 167	-483 772	-483 772
Eget kapital	16 698 369	0	-483 772	16 214 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 898 369
Årets resultat	-483 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-567 924
Totalt	5 846 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	331 407
Balanseras i ny räkning	6 178 081

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 054 673	8 877 263
Övriga rörelseintäkter	3	46 975	0
Summa rörelseintäkter		9 101 648	8 877 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 479 486	-6 011 398
Övriga externa kostnader	9	-434 002	-423 576
Personalkostnader	10	-241 363	-235 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 969 632	-1 385 844
Summa rörelsekostnader		-7 124 483	-8 055 989
RÖRELSERESULTAT		1 977 165	821 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 254	257 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 547 191	-3 886 371
Summa finansiella poster		-2 460 937	-3 628 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-483 772	-2 807 167
ÅRETS RESULTAT		-483 772	-2 807 167

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 139 426	96 018 208
Summa materiella anläggningstillgångar		95 139 426	96 018 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 144 426	96 023 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 177	43 082
Övriga fordringar	14	1 248 365	668 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	366 533	347 168
Summa kortfristiga fordringar		1 632 075	1 058 570
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 074 692	6 494 665
Summa kassa och bank		5 074 692	6 494 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 706 767	7 553 236
SUMMA TILLGÅNGAR		101 851 193	103 576 443

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll		567 924	705 504
Summa bundet eget kapital		10 367 924	10 505 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 330 445	9 000 032
Årets resultat		-483 772	-2 807 167
Summa fritt eget kapital		5 846 674	6 192 865
SUMMA EGET KAPITAL		16 214 598	16 698 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 534 924	0
Summa långfristiga skulder		42 534 924	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 742 621	85 357 545
Leverantörsskulder		205 547	456 800
Skatteskulder		18 455	21 427
Övriga kortfristiga skulder		81 239	78 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 053 809	963 605
Summa kortfristiga skulder		43 101 671	86 878 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 851 193	103 576 443

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 977 165	821 275
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 969 632	1 385 844
	3 946 797	2 207 119
Erhållen ränta	86 254	257 929
Erlagd ränta	-2 547 191	-3 886 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 860	-1 421 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 013	-287 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 479	352 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 335 395	-1 355 769
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 090 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 090 850	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 080 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 080 000	-1 080 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-835 455	-2 435 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 145 101	9 580 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 309 645	7 145 101

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fullersta väst är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	0,76 %
Yttertak	5,13 %
Fasader	8,33 %
Balkonger	8,33 %
Fönster	2,38 %
Stamledningar VA	3,70 %
Stamledningar Värme	1,39 - 3,33 %
El	3,70 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 509 050	8 301 372
Rabatter p-platser/garage	0	-6 000
Hysesintäkter lokaler	24 720	54 720
Hysesintäkter garage	152 350	145 573
Hysesintäkter p-plats	160 417	174 624
Hyror carport	144 000	141 556
Intäkt parkeringsbolag, moms	21 270	20 378
Elintäkter laddstolpe moms	13 704	16 120
Påminnelseavgift	300	300
Dröjsmålsränta	0	16
Pantsättningsavgift	11 760	13 083
Överlåtelseavgift	10 290	12 777
Administrativ avgift	6 811	2 744
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	9 054 673	8 877 263

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	46 975	0
Summa	46 975	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	173 036	188 445
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 949	956
Fastighetsskötsel gård enl avtal	257 320	185 292
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	107 684	152 574
Städning enligt avtal	70 200	76 050
Besiktningar	6 631	9 230
Hissbesiktning	0	4 301
Brandskydd	7 811	76 631
Myndighetstillsyn	11 697	124 197
Gårdkostnader	6 125	7 019
Gemensamma utrymmen	0	5 926
Sophantering	7 279	19 330
Garage/parkering	125	12 550
Snöröjning/sandning	62 480	330 943
Serviceavtal	3 599	14 372
Förbrukningsmaterial	27 014	15 000
Summa	763 950	1 222 817

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	638
Trapphus/port/entr	2 525	0
Sophantering/återvinning	4 561	0
Dörrar och lås/porttele	15 032	33 805
VVS	133 112	14 638
Värmeanläggning/undercentral	0	2 375
Ventilation	44 106	92 634
Elinstallationer	51 065	49 680
Tak	0	6 013
Mark/gård/utemiljö	1 558	0
Garage/parkering	25 090	43 875
Vattenskada	161 373	50 167
Skador/klotter/skadegörelse	0	190 982
Summa	438 422	484 807

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	236 438	0
Tak	0	1 563 058
Balkonger/altaner	62 500	0
Mark/gård/utemiljö	32 469	0
Summa	331 407	1 563 058

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	154 979	136 357
Uppvärmning	1 239 557	1 379 007
Vatten	523 283	490 150
Sophämtning/renhållning	306 130	303 558
Grovsopor	14 159	10 292
Summa	2 238 109	2 319 364

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	249 764	41 352
Kabel-TV	56 362	180 030
Bredband	188 752	0
Fastighetsskatt	212 720	199 970
Summa	707 598	421 352

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 314	1 107
Tele- och datakommunikation	9 262	11 562
Revisionsarvodet extern revisor	37 500	40 000
Styrelseomkostnader	0	9 450
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	168 142	161 332
Överlåtelsekostnad	20 169	4 012
Pantsättningskostnad	21 756	12 900
Administration	25 773	13 216
Konsultkostnader	136 568	169 509
Bostadsrätterna Sverige	8 030	0
Summa	434 002	423 576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	188 160	183 355
Arbetsgivaravgifter	53 203	51 816
Summa	241 363	235 171

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 547 182	3 886 371
Kostnadsränta skatter och avgifter	9	0
Summa	2 547 191	3 886 371

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 270 072	142 270 072
Årets inköp	1 090 850	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 360 922	142 270 072
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 251 864	-44 866 020
Årets avskrivning	-1 969 632	-1 385 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 221 496	-46 251 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 139 426	96 018 208
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 685 500</i>	<i>3 685 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 595 000	126 265 000
Taxeringsvärde mark	49 713 000	63 802 000
Summa	189 308 000	190 067 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 990	5 175
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 379
Övriga kortfristiga fordringar	10 422	10 331
Transaktionskonto	810 925	620 724
Borgo räntekonto	424 028	29 711
Summa	1 248 365	668 320

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 980	14 517
Förutbet fast skötsel	80 054	64 330
Förutbet försäkr premier	215 030	206 759
Förutbet kabel-TV	14 375	14 074
Förutbet bredband	47 409	46 832
Upplupna intäkter	1 685	656
Summa	366 533	347 168

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-10-16	2,50 %	15 455 666	15 455 666
SBAB	2026-10-30	2,51 %	16 301 205	16 541 205
SBAB	2027-01-12	2,43 %	21 517 724	21 797 724
SBAB	2026-11-11	2,52 %	9 425 750	9 705 750
SBAB	2027-01-12	2,43 %	21 577 200	21 857 200
Summa			84 277 545	85 357 545
Varav kortfristig del			41 742 621	85 357 545

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 877 545 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	66 566	45 670
Uppl kostn el	25 946	14 955
Uppl kostnad Värme	143 530	132 223
Uppl kostn vatten	44 246	38 766
Förutbet hyror/avgifter	773 521	731 991
Summa	1 053 809	963 605

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	135 163 000	135 163 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Huddinge

Eduardo Tapia Gajardo
Ordförande

Anders Emil Almgren
Styrelseledamot

Emma Fredriksson
Styrelseledamot

Kristina Källström
Styrelseledamot

Linn Maria Elisabeth Brozén
Styrelseledamot

Mikael Wahlsten
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:40

DOCUMENT ID:

HJ6H0IBpWx

ENVELOPE ID:

BkxnBAeBpbl-HJ6H0IBpWx

DOCUMENT NAME:

Brf Fullersta väst, 716420-1514 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7a3b6ed3974ce744bce258fd10c49fda0308732b2c2db1
2f0f0b4ce488cc3eb1eec65740981e77b845cd371ee195
52e6afc58fadcccecfb2a903de4a086d460fd

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Emil Almgren andersalmgren76@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:41 21.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.232.162
2. EDUARDO TAPIA GAJARDO eddan@techsmart.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:50 21.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.233.39
3. HANS MIKAEL WAHLSTEN Wahlstenmikael@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:51 21.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.247.24
4. EMMA FREDRIKSSON emmakarinhilllevi@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:01 21.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.90
5. Kristina Källström kallstromkristina@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:04 21.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.90
6. Linn Maria Elisabeth Brozén linn.brozen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:21 21.04.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.235.162
7. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:26 22.04.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fullersta väst, org.nr 716420-1514.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullersta väst 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 13 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisorssed 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Fullersta väst för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsamt 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:

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

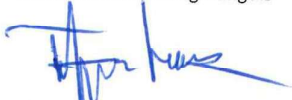
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 22 april 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor