



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fullersta Väst



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Hans Mikael Wahlsten	Ordförande
Anders Almgren	Ledamot
Ulrika Helander	Ledamot
Jedrzey Jagiello	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Maria Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Parterren 5	1992	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och uteluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus.

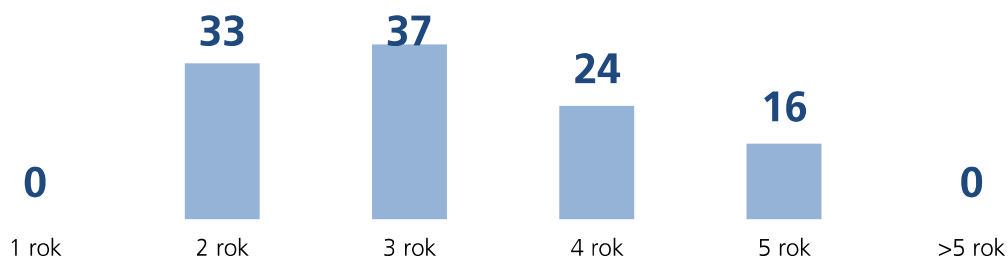
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 575 m², varav 9 818 m² utgör boyta och 757 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Bastu

Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av brevlådor	2021
OVK - uppföljningsarbeten	2021
Installerat fardämpande hinder	2021
Höjt brandsäkerheten i gemensamma lokaler	2021
Inoljning av gemensamma trappor och ytor	2021
Föryngring av växtbestånd	2021
Laddplats för elbilar (2 stycken)	2021
Ny automatisk garageport	2021

Planerat underhåll	År
Rensa hänggrännor	2022
Förbättra brandskydd i soprummen	2022
Byte av tak ovanför trapporna i längorna	2022
Byte av tak på hobbyrum	2022
Nivåhöjning entré BG16	2022
Omfattande målningsarbeten	2022
Asfaltering parkering	2022
Stamspolning	2022
Upprustning av kök och badrum lokalen	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetskötsel	Driftia och HSB Södertörn
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetsservice
Städning	Frändfors Städservice
Kabel-TV och bredband	ComHem
El	Vattenfall och Storuman Energi
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV Återvinning
Brandskydd	Presto
Fastighetsförsäkring	Folksam
Underhållsplan	HSB Södertörn
Trädgårdsskötsel	HSB Södertörn
Laddplatser elbil	InCharge/Vattenfall
Underhållsavtal garageport	Sworab

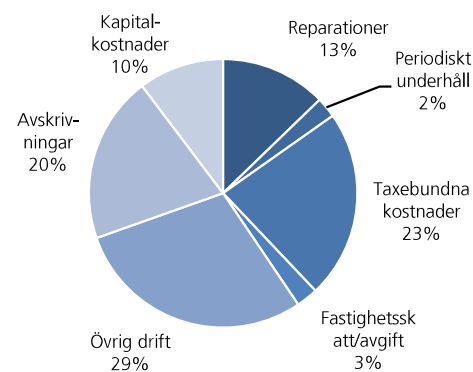
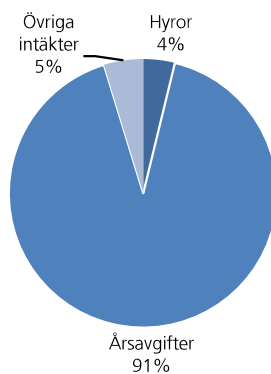
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 447 970	9 218 571
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 229 671	8 146 864
Finansiella intäkter	18 378	18 210
Minskning kortfristiga fordringar	41 630	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 633
	8 289 679	8 174 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 800 216	4 636 381
Finansiella kostnader	705 270	938 860
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 067
Minskning av långfristiga skulder	1 360 000	1 360 000
Minskning av kortfristiga skulder	164 008	0
	7 029 494	6 945 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 708 156	10 447 970
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 260 185	1 229 399

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oljning av gemensamma trappor och ytor.

Installerat en automatisk garageport.

Installerat laddplatser för elbilar (2 stycken).

Förnygrat växtbeståndet i området.

Brandskydd i hobbyrummet och förrådet vid BG4.

Installerat fartdämpande hinder i området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	767	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	682	686	614	900
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 021	9 159	9 298	9 436
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	91	83	83	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	19	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	89	90	70
Soliditet (%)	20	19	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 357	1 204	1 461	232
Nettoomsättning (tkr)	7 843	7 846	7 844	7 856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 818 m² bostäder och 757 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 800 000	0	0	9 800 000
Fond för yttre underhåll	374 000	374 000	-374 000	374 000
S:a bundet eget kapital	10 174 000	374 000	-374 000	10 174 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 724 010	-374 000	1 577 988	9 520 022
Årets resultat	1 356 718	1 356 718	-1 203 988	1 203 988
S:a fritt eget kapital	12 080 727	982 718	374 000	10 724 010
S:a eget kapital	22 254 727	1 356 718	0	20 898 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 356 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 098 011
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-374 000</u>
summa balanserat resultat	12 080 729

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>167 960</u>
12 248 689

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 842 535	7 846 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 136	300 737
Summa rörelseintäkter		8 229 671	8 146 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 350 786	-4 100 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 808	-329 609
Personalkostnader	Not 6	-210 622	-206 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-6 186 062	-6 022 226
RÖRELSERESULTAT		2 043 610	2 124 638
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 378	18 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 270	-938 860
Summa finansiella poster		-686 892	-920 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 356 718	1 203 988
ÅRETS RESULTAT		1 356 718	1 203 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	100 175 742	101 561 587
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 175 742	101 561 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 180 742	101 566 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		123	303
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 143 358	3 876 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	53 612
Summa kortfristiga fordringar		5 143 481	3 930 650
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 756 667	6 750 943
Summa kassa och bank		6 756 667	6 750 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 900 148	10 681 592
SUMMA TILLGÅNGAR		112 080 889	112 248 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	374 000	374 000
Summa bundet eget kapital		10 174 000	10 174 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 724 010	9 520 022
Årets resultat		1 356 718	1 203 988
Summa fritt eget kapital		12 080 727	10 724 010
SUMMA EGET KAPITAL		22 254 727	20 898 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	44 774 924	0
Summa långfristiga skulder		44 774 924	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	43 792 621	89 927 545
Leverantörsskulder		332 670	342 937
Skatteskulder		199 145	355 840
Övriga skulder		66 144	103 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	660 658	619 971
Summa kortfristiga skulder		45 051 238	91 350 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 080 889	112 248 180

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	7 529 487	7 529 487
Hyror lokaler	25 250	25 400
Hyror parkering	92 544	93 013
Hyror garage	103 437	106 132
Hyror carport	91 878	92 136
Öresutjämning	-61	-41
	7 842 535	7 846 127

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	385 862	303 740
Övriga intäkter	1 274	-3 003
	387 136	300 737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 456	135 976
	Fastighetsskötsel beställning	43 368	8 186
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	271 558	222 416
	Fastighetsskötsel gård beställning	163 793	108 712
	Snöröjning/sandning	327 830	49 833
	Städning entreprenad	63 639	68 700
	Städning enligt beställning	1 563	0
	Myndighetstillsyn	10 360	8 694
	Gemensamma utrymmen	27 905	553
	Garage/parkering	675	0
	Gård	6 095	10 489
	Serviceavtal	10 627	10 350
	Förbrukningsmateriel	49 949	34 463
	Störningsjour och larm	0	2 875
	Brandskydd	26 162	6 250
		1 139 979	667 497
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 800	0
	Entré/trapphus	30 631	0
	Lås	7 905	4 268
	VVS	26 363	26 741
	Värmeanläggning/undercentral	16 380	0
	Ventilation	39 857	8 418
	Elinstallationer	62 346	90 936
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 120	0
	Balkonger/altaner	2 465	0
	Mark/gård/utemiljö	1 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 335
	Vattenskada	684 856	669 966
		879 536	802 664
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	165 000
	Tak	0	438 980
	Mark/gård/utemiljö	32 470	0
	Garage/parkering	135 490	0
		167 960	603 980
	Taxebundna kostnader		
	El	121 085	116 281
	Värme	959 789	875 594
	Vatten	271 172	253 846
	Sophämtning/renhållning	208 645	186 251
	Grovsopor	6 847	22 918
		1 567 538	1 454 890
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	197 935	176 728
	Kabel-TV	212 318	212 731
	Bredband	1 440	1 200
		411 693	390 659
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 080	180 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 350 786	4 100 471

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	938	6 700
	Tele- och datakommunikation	636	749
	Juridiska åtgärder	13 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	33 750
	Föreningskostnader	20 662	15 677
	Styrelseomkostnader	0	2 448
	Fritids- och trivselkostnader	706	0
	Förvaltningsarvode	109 545	143 420
	Förvaltningsarvoden övriga	8 301	6 470
	Administration	6 017	4 737
	Konsultarvode	32 968	107 828
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 910	7 830
		238 808	329 609
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 270	156 980
	Sociala kostnader	50 352	49 321
		210 622	206 301
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 603 082	142 603 082
	Utgående anskaffningsvärde	142 603 082	142 603 082
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 041 495	-39 655 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-42 427 340	-41 041 495
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 175 742	101 561 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 685 500	3 685 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 377 000	92 377 000
	Taxeringsvärde mark	56 982 000	56 982 000
		149 359 000	149 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	2 359 000	2 359 000
		149 359 000	149 359 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 094	104 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 094	104 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 094	-104 094
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 094	-104 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	191 869	179 707
	Klientmedel hos SBC	3 901 277	3 697 028
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		5 143 358	3 876 735

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel gård entreprenad		0	53 612
			0	53 612

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		374 000	374 000
	Reservering enligt stadgar		374 000	374 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-374 000	-374 000
	Vid årets slut		374 000	374 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,600 %	17 021 205	17 261 205	2022-10-28
	SBAB	0,790 %	22 697 200	22 977 200	2023-01-10
	SBAB	0,620 %	15 665 666	15 945 666	2022-10-14
	SBAB	0,830 %	22 637 724	22 917 724	2024-01-10
	SBAB	0,610 %	10 545 750	10 825 750	2022-11-09
	Summa skulder till kreditinstitut		88 567 545	89 927 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-43 792 621	-89 927 545	
			44 774 924	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 767 545 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	135 163 000	135 163 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	660 658	619 971
		660 658	619 971

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Asfaltering av nedre parkeringen.

Asfaltering och upphöjning av sluttande entré vid BG16.

Omfattande målningsarbeten och fasadjusteringar.

Föryngra trädgården.

Förbättra brandskyddet i miljörummen.

Fortsätta inoljning av gemensamma ytor.

Byte av tak på hobbyrummet.

Byte av tak ovanför trapporna i alla längor

Styrelsens underskrifter

Huddinge den 20 / 4 2022



Hans Mikael Wahlsten
Ordförande



Anders Almgren
Ledamot

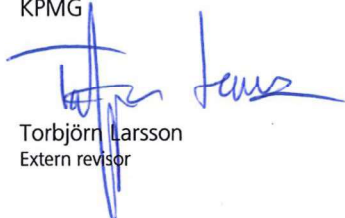


Ulrika Helander
Ledamot



Jędrzej Jagiello
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2022
KPMG



Torbjörn Larsson
Extern revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplýser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst för år 2021 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 9 maj 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 529 000	7 529 487	7 529 000
Hyror lokaler	18 000	25 250	18 000
Hyror parkering	90 000	92 544	95 000
Hyror garage	98 000	103 437	106 000
Hyror carport	91 000	91 878	92 000
Öresutjämning	0	-61	0
Försäkringsersättning	0	385 862	0
Övriga intäkter	0	1 274	0
	7 826 000	8 229 671	7 840 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-142 000	-136 456	-167 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-43 368	-23 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-223 000	-271 558	-229 000
Fastighetskötsel gård beställning	-92 000	-163 793	-76 000
Snöröjning/sandning	-214 000	-327 830	-214 000
Städning entreprenad	-72 000	-63 639	-69 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 563	-5 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-10 360	-9 000
Gemensamma utrymmen	-17 000	-27 905	-17 000
Garage/parkering	-1 000	-675	-2 000
Sopphantering	-7 000	0	-7 000
Gård	-17 000	-6 095	-22 000
Serviceavtal	-11 000	-10 627	-11 000
Förbrukningsmateriel	-41 000	-49 949	-43 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-1 000
Brandskydd	-32 000	-26 162	-7 000
	-899 000	-1 139 979	-902 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-350 000
Brf Lägenheter	0	-2 800	0
Entré/trapphus	0	-30 631	0
Lås	0	-7 905	0
VVS	0	-26 363	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 380	0
Ventilation	0	-39 857	0
Elinstallationer	0	-62 346	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 120	0
Balkonger/altaner	0	-2 465	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 813	0
Vattenskada	0	-684 856	0
	-350 000	-879 536	-350 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Lokaler	0	0	-100 000
Stambyte	-150 000	0	0
Elinstallationer	0	0	-200 000
Tak	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-1 500 000	-32 470	-120 000
Garage/parkering	0	-135 490	-100 000
	-2 200 000	-167 960	-520 000

Taxebundna kostnader			
El	-121 000	-121 085	-140 000
Värme	-911 000	-959 789	-918 000
Vatten	-254 000	-271 172	-200 000
Sophämtning/renhållning	-194 000	-208 645	-171 000
Grovsopor	-23 000	-6 847	-13 000
	-1 503 000	-1 567 538	-1 442 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-200 000	-197 935	-275 000
Kabel-TV	-222 000	-212 318	-221 000
Bredband	-2 000	-1 440	-4 000
	-424 000	-411 693	-500 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 000	-184 080	-181 000
	-181 000	-184 080	-181 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-7 000	-938	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-636	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-13 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-37 500	-36 000
Föreningskostnader	-16 000	-20 662	-31 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-706	-8 000
Förvaltningsarvode	-151 000	-109 545	-148 000
Förvaltningsarvoden övriga	-7 000	-8 301	-5 000
Administration	-15 000	-6 017	-31 000
Konsultarvode	0	-32 968	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 910	-8 000
	-246 000	-238 808	-288 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-145 000	-160 270	-145 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-50 352	-47 000
	-193 000	-210 622	-192 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 386 000	-1 385 846	-1 386 000
	-1 386 000	-1 385 846	-1 386 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 382 000	-6 186 062	-5 761 000
RÖRELSERESULTAT	444 000	2 043 610	2 079 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	18 320	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-750 000	-705 258	-1 053 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12	0
	-750 000	-686 892	-1 053 000
RESULTAT	-306 000	1 356 718	1 026 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se