



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 5 % fr o m 1 januari 2023.

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

Ulrika Helander	Ordförande
Anders Almgren	Ledamot
Katarina Borg	Ledamot
Lena Glennert	Ledamot
Jedrzez Jagiello	Ledamot
Thomas Månsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Maria Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

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.

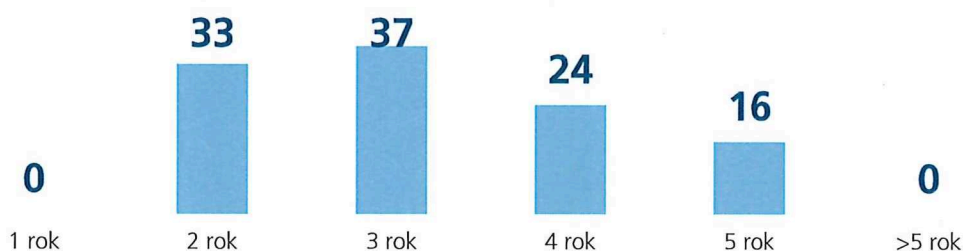
Värdeåret är 1993.

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 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tak på hobbyrum.	2022
Stamspolning	2022
Byta av tak över trapp i längorna.	2022
Installerat brandskydd i soprummen.	2022
Byte av samtliga skyltar i området.	2022
OVK - uppföljningsarbeten.	2022
Renovering av parkeringsytor.	2022
Byte av förrådsdörrar i längorna.	2022
Nivåhöjning och asfaltering BG 16.	2022
Målning av framsidor på förråd i längorna.	2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av carport samt träpanel på punkthus.	2023	Kan flyttas fram beroende på behov och ekonomi.
Upprustning av pentry och toalettutrymme i föreningslokalen.	2025	Kan flyttas fram beroende på behov och ekonomi.
Översyn och eventuell puts av fasader.	2026	Utreds tillsammans med Driftia. Kan flyttas fram beroende på behov och ekonomi.
Översyn och eventuell reparation av balkongplattor.	2026	Utreds tillsammans med Driftia. Kan flyttas fram beroende på behov och ekonomi.
Översyn och eventuellt byte av stuprör och hängrännor.	2027	Utreds tillsammans med Driftia. Kan flyttas fram beroende på behov och ekonomi.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia och HSB Södertörn
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetsservice
Städning	Frändfors Städservice
Kabel-TV och bredband	Tele 2
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

Föreningens ekonomi

För att möta ökade räntekostnader, drifts- och underhållskostnader så höjdes årsavgiften med 5% fr o m 1 januari 2023 och hyran för parkering, carport och garage höjdes med 25% fr o m samma tidpunkt. Som en ytterligare åtgärd för att hantera ökande kostnader har den årliga amorteringen reducerats med ca 500 000 Kr/år. Det har skett i samråd med SBAB och innebär att den årliga amorteringen uppgår till drygt 1% av skulden vilket SBAB anser vara tillräckligt.

Föreningen har även möjlighet att delvis möta ökade kostnader genom att nyttja de likvida medel som föreningen har.

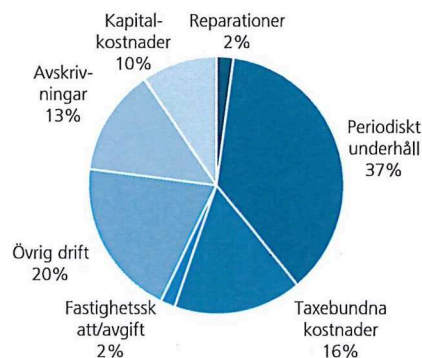
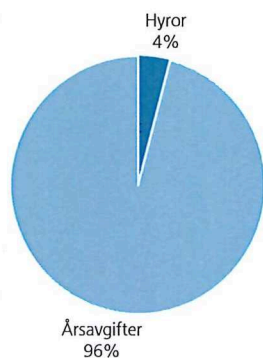
Beroende på utvecklingen av räntekostnader och övriga kostnader kan ytterligare höjning av årsavgiften inte utslutas.

Sammanfattningsvis är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi är under kontroll och relativt god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 708 156	10 447 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 912 374	8 229 671
Finansiella intäkter	45 188	18 378
Minskning kortfristiga fordringar	104 046	41 630
	8 061 608	8 289 679
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 953 271	4 800 216
Finansiella kostnader	993 736	705 270
Minskning av långfristiga skulder	1 230 000	1 360 000
Minskning av kortfristiga skulder	211 952	164 008
	10 388 959	7 029 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 380 804	11 708 156
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 327 352	1 260 185

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsbelagd gästparkering infördes.

Föreningen började använda appen Boappa för kommunikation, bokning av lokaler etc.

Översyn av skyddsrumsutrusning.

Föreningslokalen utrustades med hjärtstartare.

Diverse underhåll vilket framgår under rubriken Utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	767	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	486	682	686	614
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 896	9 021	9 159	9 298
Elkostnad/m ² totalyta	17	11	11	13
Värmekostnad/m ² totalyta	94	91	83	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	67	89	90
Soliditet (%)	18	20	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 375	1 357	1 204	1 461
Nettoomsättning (tkr)	7 892	7 843	7 846	7 844

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	580 040	374 000	-167 960	374 000
S:a bundet eget kapital	10 380 040	374 000	-167 960	10 174 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 874 687	-374 000	1 524 678	10 724 010
Årets resultat	-2 375 291	-2 375 291	-1 356 718	1 356 718
S:a fritt eget kapital	9 499 396	-2 749 291	167 960	12 080 727
S:a eget kapital	19 879 436	-2 375 291	0	22 254 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 375 291
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 248 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 000
summa balanserat resultat	9 499 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

580 040
10 079 436

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 892 384	7 842 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 990	387 136
Summa rörelseintäkter		7 912 374	8 229 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 360 970	-4 350 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 536	-238 808
Personalkostnader	Not 6	-214 765	-210 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-9 339 117	-6 186 062
RÖRELSERESULTAT		-1 426 743	2 043 610
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 188	18 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 736	-705 270
Summa finansiella poster		-948 548	-686 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 375 291	1 356 718
ÅRETS RESULTAT		-2 375 291	1 356 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	98 789 896	100 175 742
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 789 896	100 175 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 794 896	100 180 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		68 504	123
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 580 206	5 143 358
Summa kortfristiga fordringar		2 648 710	5 143 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 820 040	6 756 667
Summa kassa och bank		6 820 040	6 756 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 468 750	11 900 148
SUMMA TILLGÅNGAR		108 263 646	112 080 889

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	580 040	374 000
Summa bundet eget kapital		10 380 040	10 174 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 874 687	10 724 010
Årets resultat		-2 375 291	1 356 718
Summa fritt eget kapital		9 499 396	12 080 727
SUMMA EGET KAPITAL		19 879 436	22 254 727
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 357 724	44 774 924
Summa långfristiga skulder		21 357 724	44 774 924
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 979 821	43 792 621
Leverantörsskulder		282 460	332 670
Skatteskulder		17 062	199 145
Övriga skulder		66 033	66 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	681 110	660 658
Summa kortfristiga skulder		67 026 486	45 051 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 263 646	112 080 889

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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 529 487	7 529 487
Hyror lokaler	18 000	25 250
Hyror parkering	97 349	92 544
Hyror garage	110 343	103 437
Hyror carport	92 344	91 878
Elintäkter	9 517	0
Gemensamhetslokal	13 400	0
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Öresutjämning	-34	-61
	7 892 384	7 842 535

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	385 862
Övriga intäkter	19 990	1 274
	19 990	387 136

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 392	136 456
	Fastighetsskötsel beställning	31 284	43 368
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	231 529	271 558
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 909	163 793
	Snöröjning/sandning	286 607	327 830
	Städning entreprenad	62 975	63 639
	Städning enligt beställning	15 100	1 563
	Myndighetstillsyn	10 577	10 360
	Gemensamma utrymmen	14 956	27 905
	Garage/parkering	6 175	675
	Sophantering	16 007	0
	Gård	7 195	6 095
	Serviceavtal	36 774	10 627
	Förbrukningsmateriel	40 470	49 949
	Störningsjour och larm	6 398	0
	Brandskydd	37 722	26 162
		1 041 070	1 139 979
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 800
	Sophantering/återvinning	1 800	0
	Entré/trapphus	0	30 631
	Lås	2 913	7 905
	VVS	6 598	26 363
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 380
	Ventilation	4 853	39 857
	Elinstallationer	23 556	62 346
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 120
	Tak	65 388	0
	Balkonger/altaner	0	2 465
	Mark/gård/utemiljö	109 113	1 813
	Skador/klotter/skadegörelse	6 125	0
	Vattenskada	0	684 856
		220 346	879 536
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	786 770	0
	VVS	100 000	0
	Ventilation	156 479	0
	Tak	270 623	0
	Mark/gård/utemiljö	2 374 496	32 470
	Garage/parkering	129 750	135 490
		3 818 118	167 960
	Taxebundna kostnader		
	El	183 684	121 085
	Värme	992 716	959 789
	Vatten	288 624	271 172
	Sophämtning/renhållning	199 520	208 645
	Grovsopor	11 807	6 847
		1 676 351	1 567 538
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	197 935	197 935
	Kabel-TV	219 390	212 318
	Bredband	0	1 440
		417 325	411 693
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	187 760	184 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 360 970	4 350 786

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Medlemsinformation	0	938
	Tele- och datakommunikation	1 965	636
	Juridiska åtgärder	26 281	13 625
	Inkassering avgift/hyra	978	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	40 000	37 500
	Föreningskostnader	14 972	20 662
	Styrelseomkostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	11 973	706
	Förvaltningsarvode	145 545	109 545
	Förvaltningsarvodena övriga	1 875	8 301
	Administration	20 873	6 017
	Korttidsinventarier	6 434	0
	Konsultarvode	96 406	32 968
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 910
	OBS konto	3	0
		377 536	238 808

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	163 424	160 270
	Sociala kostnader	51 341	50 352
		214 765	210 622

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-42 427 340	-41 041 495
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-43 813 186	-42 427 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 789 896	100 175 742
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 685 500	3 685 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	126 265 000	92 377 000
	Taxeringsvärde mark	63 802 000	56 982 000
		190 067 000	149 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	188 000 000	147 000 000
	Lokaler	2 067 000	2 359 000
		190 067 000	149 359 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	14 351	191 869
	Klientmedel hos SBC	1 506 036	3 901 277
	Fordringar	5 091	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 580 206	5 143 358

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	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	-167 960	-374 000
	Vid årets slut	580 040	374 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,810 %	16 841 205	17 021 205	2023-10-30
	SBAB	0,830 %	22 357 724	22 637 724	2024-01-10
	SBAB	2,510 %	15 455 666	15 665 666	2023-10-16
	SBAB	0,790 %	22 417 200	22 697 200	2023-01-10
	SBAB	2,960 %	10 265 750	10 545 750	2023-11-09
	Summa skulder till kreditinstitut		87 337 545	88 567 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 979 821	-43 792 621	
			21 357 724	44 774 924	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 187 545 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	135 163 000	135 163 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	681 110	660 658
		681 110	660 658

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Eventuella planerade underhållsarbeten framgår under Rubriken planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2023

Ulrika Helander
Ordförande

Anders Almgren
Ledamot

Katarina Borg
Ledamot

Lena Glennert
Ledamot

Jedrzej Jagiello
Ledamot

Thomas Månsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor
KPMG

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 april 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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