



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1

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. 5
Flerårsöversikt	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. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATBURSBRUNNEN 14	1983	Stockholm
FATBURSBRUNNEN 15	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 439 kvm och 2 lokaler om 338 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Olof Eskils	Ordförande
Carl Emanuel Gornitzki	Styrelseledamot
Felix Johan Gotthold Järemo Lawin	Styrelseledamot
Lennart Weiss	Styrelseledamot
Nils Fredrik Lennart Burland	Styrelseledamot
Staffan Alfvén	Styrelseledamot

Valberedning

Petra Gröminge

Olov Ståhl

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB
Cecilia Apelqvist Internrevisor
Joakim Nordberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020-01-13 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023-01-30.

Utförda historiska underhåll

- 1976 ● Nytt gårdsbjälklag - Nytt tätskikt 2004
- 1982 ● Elstambyte
Rörstambyte
- 1991 ● Reparation av rökgångar
- 2000 ● Nyinstallation hiss
- 2001 ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak - Omläggning del av tak MP13 2007
- 2005 ● Översyn av tak
- 2006-2010 ● Nya balkonger
- 2008 ● Reparation ventilationskanaler
Portar - Nya portar i SW 10 och SW12
- 2009 ● Terrassbalkonger - Åtgärd av felaktigt byggda terrassbalkonger
- 2010 ● Översyn av tak
Takarbeten - Plåtarbeten
- 2011 ● Takmålning - Ommålningen av hela taket
- 2012 ● Fasad - Översyn av fasaden mot Swedenborgsgatan
- 2013 ● Byte av avloppsrör - En mängd avloppsrör byttes i källaren

- 2014** ● Portar - Nya portar i MP13 och HB60
- 2016** ● Målning av yttersidor av fönster i hela fastigheten utom vindsvåningar - Vissa mindre reparationer av fuktskadade fönsterkarmar gjordes samtidigt.
- 2018** ● Byte av spillvattenledningsstammar i källarplan (2 st) - Oplanerat underhåll
Byte av fjärrvärmeanläggning med tillhörande ledningar och ventiler så även för varm- och kallvatten
- 2018-2019** ● Nya brandsäkerhetsklassade dörrar
- 2019** ● Översyn av tak
- 2020** ● Framtagande av ny underhållsplan - Påbörjad 2019
Byte av låssystem till portar, dörrar till innergård och källare
Stamspolning
- 2021** ● Ny hiss - Maria Prästgårdsgata 13
- 2021-2022** ● Installation av fiber
Takarbeten - Enl taköversyn 2019
- 2022** ● Service balkonger
- 2023** ● Framtagande av ny underhållsplan
- 2024** ● Installation takvärme
- 2025** ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av styrsystem i värmecentral
Installation av ventilation i lokal
Installation av nya hissar i portar på Swedenborgsgatan 10-12 samt Högbergsgatan 60
Renovering av terrasser tillhörande vindsvåningar samt sista del av fasad på innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning m.m.	SBC
Fastighetsteknisk jour	Bravida Sverige AB
Internet	Bahnhof
Serviceavtal löpande byggnation m.m.	Gärdets Bygg AB
Serviceavtal värme samt avropsavtal VVS	PO Erikssons Rör AB
Snöskottning med tillhörande rondering	KP-Plåt AB
Sophantering av samtliga sopor	LL-bolagen AB
Städning	Bsis
Takvärme	Elkontakten
TV	Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året återkommande förhandlat om lånevillkor och diskuterat finansiering med bank. Detta har redovisats särskilt till medlemmarna under året.

Förändringar i avtal

Medlemskapet i Fastighetsägarna sades upp under året. Föreningen är även fortsättningsvis medlem i Bostadsrätterna.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 730 170	3 650 427	3 432 072	2 974 347
Resultat efter fin. poster	201 137	153 892	233 926	-4 402 595
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 729 966	1 233 726	630 726	630 726
Taxeringsvärde	207 642 000	210 242 000	210 242 000	210 242 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	589	576	535	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	67,2	68,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 569	4 590	4 610	4 630
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 246	4 551	4 284	4 302
Sparande / kvm totalyta, kr	112	126	108	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	29	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	157	139	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	34	32	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	216	200	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	3,40	2,73	-
Räntekänslighet (%)	7,76	7,97	8,61	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 454 707	-	-	1 454 707
Upplåtelseavgifter	7 930 288	-	-	7 930 288
Fond, yttre underhåll	1 233 726	-126 686	622 926	1 729 966
Balanserat resultat	-16 317 449	280 760	-622 926	-16 659 797
Årets resultat	153 892	-153 892	201 137	201 137
Eget kapital	-5 544 836	0	201 137	-5 343 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 036 871
Årets resultat	201 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-622 926
Totalt	-16 458 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 625
Balanseras i ny räkning	-16 454 036

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	3 730 170	3 650 427
Övriga rörelseintäkter	3	36 759	153 975
Summa rörelseintäkter		3 766 929	3 804 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 217 872	-2 196 596
Övriga externa kostnader	9	-322 058	-344 305
Personalkostnader	10	-148 122	-151 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 188	-284 352
Summa rörelsekostnader		-3 019 241	-2 977 074
RÖRELSERESULTAT		747 688	827 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 055	21 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-555 606	-694 893
Summa finansiella poster		-546 551	-673 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 137	153 892
ÅRETS RESULTAT		201 137	153 892

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 22	12 594 516	12 801 312
Markanläggningar	13	233 210	334 694
Maskiner och inventarier	14, 16	320 542	343 450
Pågående projekt	15	29 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 177 768	13 479 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	17	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 180 568	13 482 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 013	12 513
Övriga fordringar	18	2 726 943	2 759 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	156 509	136 042
Summa kortfristiga fordringar		2 889 466	2 907 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 889 466	2 907 964
SUMMA TILLGÅNGAR		16 070 034	16 390 221

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll		1 729 966	1 233 726
Summa bundet eget kapital		11 114 961	10 618 721
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 659 797	-16 317 449
Årets resultat		201 137	153 892
Summa ansamlad förlust		-16 458 661	-16 163 557
SUMMA EGET KAPITAL		-5 343 700	-5 544 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	6 815 828	3 600 000
Övriga långfristiga skulder		181 000	181 000
Summa långfristiga skulder		6 996 828	3 781 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	13 466 361	16 773 813
Leverantörsskulder		185 490	591 288
Övriga kortfristiga skulder		138 175	138 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	626 879	650 776
Summa kortfristiga skulder		14 416 905	18 154 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 070 034	16 390 221

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	747 688	827 329
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 188	284 352
	1 078 876	1 111 681
Erhållen ränta	9 055	21 456
Erlagd ränta	-604 732	-694 705
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 199	438 432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 648	42 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-380 574	539 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 977	1 020 982
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 500	-343 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 500	-343 450
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 983	0
Amortering av lån	-101 607	-91 624
Depositioner	0	181 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-91 624	89 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 147	766 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 710 018	1 943 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 685 871	2 710 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1 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	0,86 %
Yttertak	1,57 %
Fasader	2,08 %
Balkonger	2,47 %
Fönster	2,59 %
Stamledningar VA	3,05 %
Stamledningar Värme	0,98 %
Styr & övervakning	25,94 %
El	5,19 %
Hissar	5,19 %
Markanläggningar	4,00 %
Installationer	6,67 %

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	2 614 692	2 555 269
Hysesintäkter lokaler	1 003 572	1 046 622
Deb. fastighetsskatt	94 008	34 294
Dröjsmålsränta	0	2 766
Pantsättningsavgift	4 689	5 157
Överlåtelseavgift	5 843	5 732
Administrativ avgift	2 009	588
Vidarefakturerade kostnader	5 360	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	3 730 170	3 650 427

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 925	3 975
Övriga intäkter	24 834	150 000
Summa	36 759	153 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	132 706	140 531
Besiktningar	21 798	0
Hissbesiktning	6 550	6 300
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 425	0
Brandskydd	0	4 500
Myndighetstillsyn	19 875	0
Gårdkostnader	7 221	639
Gemensamma utrymmen	5 425	3 812
Snöröjning/sandning	36 250	32 196
Serviceavtal	26 203	21 458
Mattvätt/Hyrmattor	13 080	11 440
Förbrukningsmaterial	7 416	14 210
Summa	281 949	235 086

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 509	0
Trapphus/port/entr	8 386	3 750
Dörrar och lås/porttele	2 337	4 347
VVS	88 050	77 881
Värmeanläggning/undercentral	7 545	0
Ventilation	12 900	0
Elinstallationer	3 343	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 444	0
Hissar	31 399	16 482
Tak	5 788	0
Balkonger/altaner	24 360	51 335
Vattenskada	99 511	60 524
Skador/klotter/skadegörelse	5 980	0
Summa	309 552	214 319

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	4 625	0
VVS	0	54 686
Tak	0	72 000
Summa	4 625	126 686

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	131 922	131 763
Uppvärmning	752 088	854 561
Vatten	203 436	187 787
Sophämtning/renhållning	125 433	193 128
Grovsopor	3 557	0
Summa	1 216 436	1 367 239

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 701	0
Skadedjursförsäkring	40 442	0
Kabel-TV	21 920	16 350
Bredband	73 455	58 106
Fastighetsskatt	187 792	178 810
Summa	405 310	253 266

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 373	15 027
Juridiska åtgärder	0	138 512
Inkassokostnader	3 532	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 125	28 875
Styrelseomkostnader	5 130	800
Fritids och trivselkostnader	864	1 974
Föreningskostnader	0	1 242
Förvaltningsarvode enl avtal	122 923	117 414
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	6 174	8 600
Administration	6 200	3 828
Konsultkostnader	108 732	10 619
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Föreningsavgifter	7 505	7 383
Summa	322 058	344 305

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 996	95 100
Övriga arvoden	0	23 500
Arbetsgivaravgifter	36 126	33 221
Summa	148 122	151 821

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	555 606	694 800
Dröjsmålsränta	0	93
Summa	555 606	694 893

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 543 075	19 404 679
Årets inköp	0	138 396
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 543 075	19 543 075
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 741 763	-6 420 499
Årets avskrivning	-206 796	-321 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 948 559	-6 741 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 594 516	12 801 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 532 115</i>	<i>5 532 115</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 600 000	68 200 000
Taxeringsvärde mark	131 042 000	142 042 000
Summa	207 642 000	210 242 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 537 207	2 537 207
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 537 207	2 537 207
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 202 513	-2 101 029
Årets avskrivning	-101 484	-101 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 303 997	-2 202 513
Utgående restvärde enligt plan	233 210	334 694

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 988	204 225
Årets inköp	0	203 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 988	407 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-64 538	-204 225
Årets avskrivning	-22 908	139 687
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 446	-64 538
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	320 542	343 450

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	29 500	0
Summa pågående arbeten	29 500	0

NOT 16, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	343 450	0
Årets investeringar	0	343 450
Omfört till Byggnad	-343 450	0
Summa pågående arbeten	0	343 450

NOT 17, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 18, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 034	13 371
Skattefordringar	27 038	36 020
Transaktionskonto	1 627 480	1 639 719
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 726 943	2 759 409

**NOT 19, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	54 338	37 007
Förutbet försäkr premier	84 666	81 701
Förutbet kabel-TV	5 571	5 480
Förutbet bredband	11 934	11 854
Summa	156 509	136 042

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-13	-	Löst	659 074
Stadshypotek AB	2025-02-13	-	Löst	433 650
Stadshypotek AB	2026-02-05	2,44 %	1 092 558	1 104 274
Stadshypotek AB	2025-01-21	-	Löst	334 646
Stadshypotek AB	2026-01-14	2,44 %	275 703	278 843
Stadshypotek AB	2026-03-10	2,59 %	979 440	990 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	-	Löst	1 440 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	-	Löst	1 440 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,64 %	900 000	900 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,84 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	0,95 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,48 %	1 142 530	1 154 814
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,48 %	1 275 716	1 289 432
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,48 %	430 132	434 756
Stadshypotek AB	2025-01-02	-	Löst	907 162
Stadshypotek AB	2025-01-02	-	Löst	907 162
Stadshypotek AB	2025-01-02	-	Löst	900 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	-	Löst	1 800 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,64 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2026-02-13	2,44 %	651 586	
Stadshypotek AB	2026-02-13	2,44 %	428 750	
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,42 %	1 800 000	
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,61 %	897 538	
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,61 %	897 538	
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,61 %	1 440 000	
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,61 %	1 440 000	
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,61 %	900 000	
Stadshypotek AB	2026-01-22	2,44 %	330 698	
Summa			20 282 189	20 373 813
Varav kortfristig del			13 466 361	16 773 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 824 069 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 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 047	672
Uppl kostnad Städning entrepr	11 438	10 788
Uppl kostn el	11 561	13 385
Uppl kostnad Värme	103 137	102 709
Uppl kostn räntor	55 252	104 378
Uppl kostn vatten	33 956	5 203
Uppl kostnad Sophämtning	11 163	18 563
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	320 473	316 226
Summa	626 879	650 776

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 716 529	20 716 529

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för medlemmarna med 2 % från och med den 1 januari 2026. Styrelsen överväger ytterligare höjning under 2026 mot bakgrund av de investeringar som genomförs men även på grund av det långsiktiga investeringsbehovet. Styrelsen har under januari 2026 tagit upp ytterligare lån uppgående till 2 mkr för att genomföra hissentreprenad som påbörjades under sagda period. Ytterligare lån, uppskattat till cirka 4-5 mkr, kommer att behöva tas upp under året för att bekosta ombyggnad av terrasser samt renovera sita delen av innergårdens fasad. Föreningen kommer även behöva installera erforderlig ventilation i lokalen på Swedenborgsgatan 10 samt ser också över ett byte av styrsystem till värmeanläggning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Carl Emanuel Gornitzki
Styrelseledamot

Felix Johan Gotthold Järemo Lawin
Styrelseledamot

Lennart Weiss
Styrelseledamot

Mats Olof Eskils
Ordförande

Nils Fredrik Lennart Burland
Styrelseledamot

Staffan Alfvén
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Cecilia Apelqvist
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 14:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 17:41

DOCUMENT ID:

SkjiCKc2-x

ENVELOPE ID:

ByjjRK5hWg-SkjiCKc2-x

DOCUMENT NAME:

Brf Fatbursbrunnen 1, 716418-2128 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

1bd5903f187721d3bea056710cb806a396361e7eb783629f872fe85b817f86be390134ed3e46514a1142b9f641da5155bfd5d316fc1a5b4bb7993f17d17dab89

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. NILS FREDRIK LENNART BURLAND fredrik.burland@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:53 13.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.12
2. LENNART WEISS lennart_weiss@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:20 15.04.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.84
3. FELIX JOHAN GOTTHOLD JÄREMO LAWIN felix.lawin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 05:36 16.04.2026 05:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.64
4. Carl Emanuel Gornitzki carl.gornitzki@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 06:48 16.04.2026 06:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.153
5. Mats Olof Eskils matseskils@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:04 16.04.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.24
6. STAFFAN ALFVÉN staffanalfven@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:11 15.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.203
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:37 16.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177
8. CECILIA APELQVIST ceciliabrogren@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:31 05.05.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.98.164

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fatbursbrunnen 1, org.nr. 716418-2128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fatbursbrunnen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Cecilia Apelqvist
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 14:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 17:41

DOCUMENT ID:

rJgsoCF92bx

ENVELOPE ID:

SyooRt53Zg-rJgsoCF92bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fatbursbrunnen 1, 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

32bd5c614fe84b40c76bfb281289e059cf92e07673c343f
f8ed7cb13e104973044b1b325e87d4edd939e595b8d74
dafa81dec2a81b7fc02c2a1b403a1d25ca7a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	16.04.2026 08:36 16.04.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177
2. CECILIA APELQVIST ceciliabrogren@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2026 14:17 25.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.201.115

* 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