



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens 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 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 4777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Olof Eskils	Ordförande
Jón Áskell Thorbjarnarson	Styrelseledamot
Carl Bengt Thomas Melén	Styrelseledamot
Felix Johan Gotthold Järemo Lawin	Styrelseledamot
Nils Fredrik Lennart Burland	Styrelseledamot
Staffan Alfvén	Styrelseledamot

Valberedning

Olov Ståhl
Petra Gröminger

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niklas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB
Cecilia Brogran	Internrevisor	Ordinarie
Joakim Nordberg	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-09. Val av nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation takvärme
- 2023** ● Framtagande av ny underhållsplan
- 2022** ● Service balkonger
- 2021-2022** ● Takarbeten - Enl taköversyn 2019
Installation av fiber
- 2021** ● Ny hiss - Maria Prästgårdsgata 13
- 2020** ● Stamspolning
Byte av låssystem till portar, dörrar till innergård och källare
Framtagande av ny underhållsplan - Påbörjad 2019
- 2019** ● Översyn av tak
- 2018-2019** ● Nya brandsäkerhetsklassade dörrar
- 2018** ● Byte av spillvattenledningsstammar i källarplan (2 st) - Oplanerat underhåll
Byte av fjärrvärmeanläggning med tillhörande ledningar och ventiler så även för varm- och kallvatten
- 2016** ● Målning av yttersidor av fönster i hela fastigheten utom vindsvåningar - Vissa mindre reparationer av fuktskadade fönsterkarmar gjordes samtidigt.
- 2014** ● Fasad - Omputsning av gårdsfasad mot MP13 och SB10
Portar - Nya portar i MP13 och HB60

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av terrasser tillhörande vindsvåningar
Installation av nya hissar i övriga portar
Stamspolning
- 2026** ● Översyn av fasad

Avtal med leverantörer

Takvärme	Elkontakten
TV	Tele 2
Internet	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning m.m.	SBC
Städning	Bsis
Fastighetsteknisk jour	Bravida Sverige AB
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 hushållsopor	LL-bolagen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har slutit ett förlikningsavtal med Brf Bergmans Bageri AB för att åtgärda skador på vår innergården orsakade av tidigare byggentreprenad. Åtgärdande av skadorna beräknas vara färdigställda under våren 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst i lokalen på Swedenborgsgatan 10 från den 1 december. Hyresgästens namn är Naive AB och de sysslar med filmproduktion och animering.

Övriga uppgifter

Installation av en ny takvärmeanläggning skedde i november/december 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 650 427	3 432 072	2 974 347	2 941 082
Resultat efter fin. poster	153 892	233 926	-4 402 595	-4 681 287
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 233 726	630 726	630 726	454 863
Taxeringsvärde	210 242 000	210 242 000	210 242 000	151 621 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	535	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	68,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 590	4 610	4 630	4 658
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 551	4 284	4 302	4 329
Sparande per kvm totalyta, kr	126	108	25	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	33	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	139	123	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	200	181	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	2,73	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 454 707	-	-	1 454 707
Upplåtelseavgifter	7 930 288	-	-	7 930 288
Fond, yttre underhåll	630 726	-	603 000	1 233 726
Balanserat resultat	-15 948 375	233 926	-603 000	-16 317 449
Årets resultat	233 926	-233 926	153 892	153 892
Eget kapital	-5 698 728	0	153 892	-5 544 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 714 449
Årets resultat	153 892
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-603 000
Totalt	-16 163 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	126 686
Balanseras i ny räkning	-16 036 871

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 650 427	3 432 072
Övriga rörelseintäkter	3	153 975	23 269
Summa rörelseintäkter		3 804 402	3 455 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 196 596	-1 889 546
Övriga externa kostnader	9	-344 305	-346 162
Personalkostnader	10	-151 821	-161 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 352	-284 352
Summa rörelsekostnader		-2 977 074	-2 681 440
RÖRELSERESULTAT		827 329	773 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 456	19 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-694 893	-559 277
Summa finansiella poster		-673 437	-539 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 892	233 926
ÅRETS RESULTAT		153 892	233 926

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	12 801 312	12 984 180
Markanläggningar	13	334 694	436 178
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		343 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 479 456	13 420 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 482 256	13 423 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 513	190 211
Övriga fordringar	17	2 759 409	1 993 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	136 042	0
Summa kortfristiga fordringar		2 907 964	2 183 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 907 964	2 183 729
SUMMA TILLGÅNGAR		16 390 221	15 606 887

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll		1 233 726	630 726
Summa bundet eget kapital		10 618 721	10 015 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 317 449	-15 948 375
Årets resultat		153 892	233 926
Summa fritt eget kapital		-16 163 557	-15 714 449
SUMMA EGET KAPITAL		-5 544 836	-5 698 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	3 600 000	4 500 000
Övriga långfristiga skulder		181 000	0
Summa långfristiga skulder		3 781 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	16 773 813	15 965 437
Leverantörsskulder		591 288	142 631
Övriga kortfristiga skulder		138 180	140 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	650 776	557 526
Summa kortfristiga skulder		18 154 057	16 805 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 390 221	15 606 887

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	827 329	773 901
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	284 352	284 352
	1 111 681	1 058 253
Erhållen ränta	21 456	19 302
Erlagd ränta	-694 705	-479 174
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 432	598 381
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 673	-154 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	539 877	43 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 020 982	486 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-343 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-343 450	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-91 624	-86 812
Depositioner	181 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	89 376	-86 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	766 908	400 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 943 110	1 543 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 710 018	1 943 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 555 269	2 376 998
Hysesintäkter lokaler	1 046 622	1 011 440
Deb. fastighetsskatt	34 294	34 063
Dröjsmålsränta	2 766	266
Pantsättningsavgift	5 157	7 992
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	3 650 427	3 432 072

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	23 269
Övriga erhållna bidrag	3 975	0
Övriga intäkter	150 000	0
Summa	153 975	23 269

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 213
Städning enligt avtal	140 531	118 668
Hissbesiktning	6 300	6 000
Brandskydd	4 500	0
Gårdkostnader	639	1 133
Gemensamma utrymmen	3 812	6 689
Snöröjning/sandning	32 196	7 138
Serviceavtal	21 458	41 256
Mattvätt/Hyrmattor	11 440	9 240
Förbrukningsmaterial	14 210	5 565
Summa	235 086	198 902

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 275
Tvättstuga	0	2 784
Trapphus/port/entr	3 750	3 541
Sophantering/återvinning	0	18 781
Dörrar och lås/porttele	4 347	2 290
VVS	77 881	13 713
Ventilation	0	15 076
Elinstallationer	0	16 412
Hissar	16 482	4 431
Fönster	0	14 550
Balkonger/altaner	51 335	5 997
Vattenskada	60 524	23 263
Skador/klotter/skadegörelse	0	64 617
Summa	214 319	188 730

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	54 686	0
Tak	72 000	0
Summa	126 686	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	131 763	136 239
Uppvärmning	854 561	662 242
Vatten	187 787	155 163
Sophämtning/renhållning	193 128	164 959
Summa	1 367 239	1 118 603

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	115 393
Kabel-TV	16 350	21 127
Bredband	58 106	70 154
Fastighetsskatt	178 810	176 637
Summa	253 266	383 311

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	15 027	17 937
Juridiska åtgärder	138 512	111 220
Inkassokostnader	0	561
Revisionsarvoden extern revisor	28 875	25 875
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 974	1 450
Föreningskostnader	1 242	7 078
Förvaltningsarvode enl avtal	117 414	112 694
Överlåtelsekostnad	10 030	5 514
Pantsättningskostnad	8 600	5 516
Administration	3 828	2 848
Konsultkostnader	10 619	35 482
Bostadsrätterna Sverige	0	12 540
Föreningsavgifter	7 383	7 447
Summa	344 305	346 162

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 100	88 666
Övriga arvoden	23 500	0
Löner till kollektivanst	0	47 000
Boka om till 6421	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	33 221	31 714
Summa	151 821	161 380

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	694 800	559 277
Dröjsmålsränta	93	0
Summa	694 893	559 277

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 404 679	19 404 679
Årets inköp	0	0
Omklassificering	138 396	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 543 075	19 404 679
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 420 499	-6 237 631
Årets avskrivning	-182 868	-182 868
Omklassificering	-138 396	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 741 763	-6 420 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 801 312	12 984 180
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 532 115</i>	<i>5 532 115</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 200 000	68 200 000
Taxeringsvärde mark	142 042 000	142 042 000
Summa	210 242 000	210 242 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 537 207	2 537 207
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 537 207	2 537 207
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 101 029	-1 999 545
Årets avskrivning	-101 484	-101 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 202 513	-2 101 029
Utgående restvärde enligt plan	334 694	436 178

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 225	204 225
Inköp	-139 687	0
Utgående anskaffningsvärde	64 538	204 225
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204 225	-204 225
Avskrivningar	139 687	0
Utgående avskrivning	-64 538	-204 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	343 450	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	343 450	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 371	12 215
Skattefordringar	36 020	38 193
Transaktionskonto	1 639 719	875 266
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 844
Summa	2 759 409	1 993 518

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	37 007	0
Förutbet försäkr premier	81 701	0
Förutbet kabel-TV	5 480	0
Förutbet bredband	11 854	0
Summa	136 042	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-13	3,81 %	659 074	666 562
Stadshypotek AB	2025-02-13	3,81 %	433 650	438 550
Stadshypotek AB	2025-02-04	4,03 %	1 104 274	1 115 990
Stadshypotek AB	2025-01-21	4,06 %	334 646	338 594
Stadshypotek AB	2025-01-13	4,06 %	278 843	281 983
Stadshypotek AB	2025-03-10	3,61 %	990 000	1 000 560
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,06 %	1 440 000	1 440 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,06 %	1 440 000	1 440 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	4,79 %	900 000	900 000
Handelsbanken	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	2025-03-03	3,58 %	1 154 814	1 167 098
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,58 %	1 289 432	1 303 148
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,58 %	434 756	439 380
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,03 %	907 162	916 786
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,03 %	907 162	916 786
Stadshypotek	2025-01-02	4,09 %	900 000	900 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,85 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,17 %	1 800 000	1 800 000
Summa			20 373 813	20 465 437
Varav kortfristig del			16 773 813	15 965 437

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 915 693 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	672	0
Uppl kostnad Städning entrepr	10 788	0
Uppl kostn el	13 385	0
Uppl kostnad Värme	102 709	0
Uppl kostn räntor	104 378	104 190
Uppl kostn vatten	5 203	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 563	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	9 426
Förutbet hyror/avgifter	316 226	413 910
Summa	650 776	557 526

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 716 529	20 716 529

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att upphandla ny fastighetsförsäkring (inkl. styrelseansvarsförsäkring) och ändrat försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Stockholms Stads Brandförsäkringskontor från och med den 1 januari 2025. Styrelsen har vidare beslutat att föreningen ska gå över till K3-regelverket för sin redovisning från och med räkenskapsåret 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Bengt Thomas Melén
Styrelseledamot

Felix Johan Gotthold Järemo Lawin
Styrelseledamot

Jón Áskell Thorbjarnarson
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
Adnin Ali
Revisor

Cecilia Brogran
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 11:21

DOCUMENT ID:

BJGkGN0_kll

ENVELOPE ID:

HyeyM4C_ylx-BJGkGN0_kll

DOCUMENT NAME:

Brf Fatbursbrunnen 1, 716418-2128 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jón Áskell Thorbjarnarson thorbjarnarson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:55 25.04.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 156.109.249.74
2. Mats Olof Eskils matseskils@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:38 25.04.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.70
3. NILS FREDRIK LENNART BURLAND fredrik.burland@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:42 25.04.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.138
4. Carl Bengt Thomas Melén thomas@lopandeaaffarer.se	Signed Authenticated	25.04.2025 12:43 25.04.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.179.49
5. STAFFAN ALFVÉN staffanalfvén@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 07:31 25.04.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.113
6. FELIX JOHAN GOTTHOLD JÄREMO LAWIN felix.lawin@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 19:17 27.04.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 162.120.169.36
7. Cecilia Apelqvist ceciliabrogren@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:07 27.04.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.91
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:00 28.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

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 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 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 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Cecilia Brogran
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 11:21

DOCUMENT ID:

SkE1fNC_yxg

ENVELOPE ID:

BJZyM4R_Jgx-SkE1fNC_yxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fatbursbrunnen 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Apelqvist ceciliabrogren@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 09:08 27.04.2025 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.91
2. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:00 28.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed