



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fatburen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1920-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-01 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
Dykärret Mindre 7	1922	Stockholm
Dykärret Mindre 8	1922	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1905 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 293 kvm och 2 lokaler om 213 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 506 kvm.

Styrelsens sammansättning

Britten Lagerkvist Tranströmer	Ordförande
Arne Elfvendahl	Styrelseledamot
Bengt Sonesson	Styrelseledamot
Claes Johansson	Styrelseledamot
Fredrik Wilhelm Höök	Styrelseledamot
Jonas Sebastian Holm	Styrelseledamot
Katarina Hagen Ranch	Styrelseledamot
Patrik Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Hans von Heijne Internrevisor
Mats Lehtipalo Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrumAB
Hutta	Fastighetsskötsel
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrumAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Stations Samfällighetsförening, med en andel på 0.9%.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 112 003	2 293 595	2 010 937	1 985 177
Resultat efter fin. poster	193 874	107 725	-408 255	54 383
Soliditet (%)	35	37	36	39
Yttre fond	2 229 592	1 994 917	1 532 317	1 145 082
Taxeringsvärde	153 248 000	154 200 000	154 200 000	154 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	571	575	579	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	90,2	99,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 340	3 401	3 401	3 401
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 137	3 195	3 195	3 195
Sparande / kvm totalyta, kr	110	116	-92	60
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	28	28	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	194	150	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	35	29	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	257	206	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,73	2,42	-
Räntekänslighet (%)	5,85	5,41	5,87	-

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	561 000	-	-	561 000
Fond, yttre underhåll	1 994 917	-225 069	459 744	2 229 592
Balkongfond	163 690	-	27 132	190 822
Uppskrivningsfond	5 000 000	-	-	5 000 000
Balanserat resultat	-773 638	332 794	-459 744	-900 588
Årets resultat	107 725	-107 725	193 874	193 874
Eget kapital	7 053 694	0	221 006	7 247 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-440 844
Årets resultat	193 874
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-459 744
Totalt	-706 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-706 714

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	2 112 002	2 293 595
Övriga rörelseintäkter	3	141 596	0
Summa rörelseintäkter		2 253 598	2 293 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 513 259	-1 772 435
Övriga externa kostnader	9	-134 590	-166 815
Personalkostnader	10	-4	-91 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 828	-85 188
Summa rörelsekostnader		-1 840 682	-2 115 575
RÖRELSERESULTAT		412 917	178 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 507	122 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 550	-192 746
Summa finansiella poster		-219 043	-70 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 874	107 725
ÅRETS RESULTAT		193 874	107 725

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 584 450	16 333 259
Summa materiella anläggningstillgångar		17 584 450	16 333 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 586 050	16 334 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 365	125 719
Övriga fordringar	14	1 461 208	740 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 454	65 601
Summa kortfristiga fordringar		1 577 027	931 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 507 887	1 943 626
Summa kassa och bank		1 507 887	1 943 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 084 913	2 875 390
SUMMA TILLGÅNGAR		20 670 963	19 210 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 000	561 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		2 229 592	1 994 917
Balkongfond		190 822	163 690
Summa bundet eget kapital		7 981 414	7 719 607
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-900 588	-773 638
Årets resultat		193 874	107 725
Summa ansamlad förlust		-706 715	-665 913
SUMMA EGET KAPITAL		7 274 699	7 053 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 500 000	6 700 000
Leverantörsskulder		1 614 567	133 821
Skatteskulder		5 650	7 271
Övriga kortfristiga skulder		48 000	99 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	728 047	716 093
Summa kortfristiga skulder		8 896 264	7 656 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 670 963	19 210 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	412 917	178 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	192 828	85 188
	605 745	263 208
Erhållen ränta	7 507	11 383
Erlagd ränta	-226 870	-230 076
Erhållen utdelning	0	111 067
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 382	155 583
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 438	-28 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 440 029	-10 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 901 848	116 521
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 444 019	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 444 019	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	27 132	27 360
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 868	27 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	284 961	143 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 660 883	2 517 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 945 844	2 660 883

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fatburen 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, fondavsättningar, 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	0,80 %
Yttertak	1,21 %
Fasader	1,72 %
Balkonger	1,51 %
Stamledningar VA	3,02 %
Stamledningar Värme	1,51 %
Styr & övervakning	3,02 %
Ventilation	2,41 %
El	3,02 %
Fönster	10,00 %

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	1 855 344	1 855 344
Balkongavgift	0	214 450
Hysesintäkter lokaler	246 704	214 378
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Överlåtelseavgift	4 336	7 165
Administrativ avgift	931	539
Öres- och kronutjämning	-17	0
Summa	2 112 002	2 293 595

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	133 076	0
Återbäring försäkringsbolag	8 520	0
Summa	141 596	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	9 972	98 381
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 212	2 625
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 317	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 150	11 390
Städning enligt avtal	107 697	125 723
Gårdkostnader	5 688	0
Gemensamma utrymmen	1 890	0
Sopphantering	15 378	0
Serviceavtal	2 431	9 461
Fordon	340	0
Förbrukningsmaterial	2 883	10 796
Summa	204 958	258 376

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 037	0
Tvättstuga	14 424	39 169
Trapphus/port/entr	0	8 147
Dörrar och lås/porttele	34 784	0
VVS	58 743	11 938
Ventilation	10 945	0
Tak	9 369	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 809	0
Summa	162 111	59 254

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	0	214 450
Summa	0	214 450

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 534	97 007
Uppvärmning	580 976	681 408
Vatten	157 762	122 225
Sophämtning/renhållning	6 442	53 566
Grovsopor	9 800	16 656
Summa	846 514	970 862

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 381	64 112
Kabel-TV	50 720	50 434
Bredband	62 963	34 443
Samfällighetsavgifter	0	44 444
Fastighetsskatt	86 612	82 090
Korr. fastighetsskatt	0	-6 030
Summa	299 676	269 493

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Inkassokostnader	751	15 150
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	38 750
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	1 129	3 254
Föreningskostnader	488	2 511
Förvaltningsarvode enl avtal	54 812	52 586
Överlåtelsekostnad	2 058	14 042
Pantsättningskostnad	7 056	2 580
Administration	7 945	26 522
Konsultkostnader	24 057	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 810	0
Summa	134 590	166 815

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	75 000
Arbetsgivaravgifter	4	16 137
Summa	4	91 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	225 789	192 390
Dröjsmålsränta	743	356
Övriga räntekostnader	17	0
Summa	226 550	192 746

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 086 877	23 086 877
Årets inköp	1 444 019	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 530 896	23 086 877
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 753 618	-6 668 430
Årets avskrivning	-192 828	-85 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 946 446	-6 753 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 584 450	16 333 259
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 050 000</i>	<i>6 050 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 248 000	52 200 000
Taxeringsvärde mark	94 000 000	102 000 000
Summa	153 248 000	154 200 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 250	23 187
Transaktionskonto	1 432 970	251 160
Borgo räntekonto	4 988	466 096
Summa	1 461 208	740 444

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 107	21 572
Förutbet försäkr premier	33 661	32 061
Förutbet kabel-TV	17 205	0
Förutbet bredband	11 481	28 520
Upplupna intäkter	0	-16 552
Summa	80 454	65 601

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-09-28	0,99 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2026-09-28	2,48 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2026-07-28	2,34 %	2 000 000	2 200 000
Summa			11 000 000	11 200 000
Varav kortfristig del			6 500 000	6 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 890	0
Uppl kostn el	8 261	8 795
Uppl kostnad Värme	125 099	69 483
Uppl kostn räntor	2 817	3 137
Uppl kostn vatten	44 679	19 947
Uppl kostn renhållningsavg	20 000	50 000
Uppl kostn rep och underhåll	0	50 000
Uppl kostnad arvoden	77 400	77 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 319	24 319
Förutbet hyror/avgifter	413 582	413 012
Övriga uppl kostn och förutb int	10 000	0
Summa	728 047	716 093

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 553 000	21 553 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Löpande underhåll har utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Britten Lagerkvist Tranströmer
Ordförande

Arne Elfvendahl
Styrelseledamot

Bengt Sonesson
Styrelseledamot

Claes Johansson
Styrelseledamot

Fredrik Wilhelm Höök
Styrelseledamot

Jonas Sebastian Holm
Styrelseledamot

Katarina Hagen Ranch
Styrelseledamot

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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Hans von Heijne
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.06.2026 09:47

DOCUMENT ID:

ByuVFNqeMI

ENVELOPE ID:

HJ_Vtncgze-ByuVFNqeMI

DOCUMENT NAME:

Brf Fatburen, 702000-5521 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

2d1fa0310bb5ce7431b78a1d49377e7e997bc4ed2b9aed
977508b55b8eebb82ea37e68b8435cf07b4134f4fe7e41
e7af26d2b12116323ffd5c9cbda40a9f89b1

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. BENGT SONESSON sonessonbengt55@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 10:00 01.06.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.109.71
2. CLAS JOHANSSON weltclasse@outlook.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 10:01 01.06.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.115.218
3. KATARINA HAGEN RANCK nin@live.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 10:21 01.06.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.210
4. ARNE ELFVENDAHL arne.b.andersson@svenskhandel.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 11:52 01.06.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.184
5. BRITTEN LAGERKVIST TRÄNSTRÖMER britten.lt@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 14:18 01.06.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.158
6. Fredrik Wilhelm Höök fredrikhook@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:01 01.06.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.172.32
7. Jonas Sebastian Holm holm.sebastian@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 05:26 02.06.2026 05:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.182
8. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 09:04 02.06.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.72
9. HANS VON HEIJNE hans.vonheijne@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:26 02.06.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.225

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

 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 Fatburen
Org.nr. 702000-5521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fatburen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar Uttalanden.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Hans von Heine
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 01.06.2026 09:47

DOCUMENT ID:

Bk-_EYn9lfl

ENVELOPE ID:

Bye_NF35xMg-Bk-_EYn9lfl

DOCUMENT NAME:

fatburen rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

1a07568897cefa94ce111996769f5f2912880d00848b02
c3ab8070514b4871d9dde3279c408f914edae361acec29
566120e0d62fa9a2c4188844373b39f8988b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	02.06.2026 09:05 02.06.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.72
2. HANS VON HEIJNE hans.vonheijne@gmail.co m	Signed Authenticated	02.06.2026 10:29 02.06.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.225

* 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