

Brf Fatet 4

Org.nr: 716418-8125

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Fatet 4, organisationsnummer 716418-8125, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Fatet 4 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984.

Ekonomisk plan registrerades år 1989.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1985.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-01-15.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om välja in ny styrelseledamot..

Styrelse

Ordförande	Carina Kvarnemark
Ledamot	Carmela Freund
Ledamot	Jan Herwe

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor

Erik Rehnfeldt

Revisor

Alexander Forslöf

Kvadrat Revision AB

Information om fastigheten

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 400 000 kronor varav 35 000 000 kronor avser mark.

Fastighetsbeteckning: Fatet 4

Föreningens adresser:

Torsgatan 71 i Stockholm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	8	177
2 rok	6	365
3 rok	4	377
Summa	18	919

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	36
2 rok	1	68
Summa	2	104

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Bostadsrättslokaler	1	50

Totalyta (m²): **1 073**

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Energibevakning AB

Underhållsplan

Underhållsplanen, som omfattar åren 2021-2050, gjordes 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har ett värmeeffektiviseringsprojekt och tappvattenoptimering genomförts, tillsammans med några mindre renoveringar. De finansierades med medel från den ombildade hyresrätt som föreningen sålde 2024. Kostnaderna för drift och underhåll har därmed tillfälligt varit högre än jämförbara år.

OVK-besiktning har genomförts och barnvagnsramp har installerats i trapphuset.

Föreningen firade att huset fyllde 100 år.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

18 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	859	849	779	774
Årsavgifter, tkr	714	709	605	606
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 560	- 327	- 341	- 248
Soliditet ¹ , %	79	82	58	60
Räntekänslighet, %	2	2	5	5
Skuld/kvm totalyta	1 236	1 236	2 879	2 879
Skuld/kvm bostadsrättsyta	772	772	3 443	3 443
Energikostnad/kvm totalyta	300	288	258	253
Sparande/kvm totalyta	-65	-20	-51	107
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	796	790	674	676
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	77	78

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningens princip är att årligen ha ett balanserat kassaflöde från den löpande verksamheten, eftersom finansieringsutrymme för framtida större underhåll finns i form av låg belåningsgrad och hyresrätter som kan upplåtas i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivningsfond	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 688 084	1 897 600	7 786 193	188 400	- 5 662 448	- 326 961	6 570 868
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				160 000	-160 000		0
Uppskrivningsfond		-25 600			25 600		0
Balanseras i ny räkning					- 326 961	326 961	0
Årets resultat						- 560 177	- 560 177
Belopp vid årets utgång	2 688 084	1 872 000	7 786 193	348 400	- 6 123 809	- 560 177	6 010 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 123 810
Årets resultat	- 560 177
Totalt	- 6 683 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 171 097
Balanseras i ny räkning	- 6 672 890
Totalt	- 6 683 987

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	858 869	848 784
Summa rörelseintäkter		858 869	848 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-945 593	-687 832
Administration och förvaltning	4	-167 352	-166 161
Personalkostnader	5	-38 467	-37 549
Avskrivningar		-228 404	-228 404
Summa rörelsekostnader		-1 379 816	-1 119 946
RÖRELSERESULTAT		-520 947	-271 162
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 859	22 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 089	-78 361
Summa finansiella poster		-39 230	-55 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-560 177	-326 961
RESULTAT FÖRE SKATT		-560 177	-326 961
ÅRETS RESULTAT		-560 177	-326 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 374 454	7 180 029
Summa materiella anläggningstillgångar		7 374 454	7 180 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 374 454	7 180 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 480	0
Övriga fordringar		154	1 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 999	55 617
Summa kortfristiga fordringar		61 633	57 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		126 433	822 172
Summa kassa och bank		126 433	822 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		188 066	879 324
SUMMA TILLGÅNGAR		7 562 520	8 059 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 474 277	10 474 277
Uppskrivningsfond		1 872 000	1 897 600
Fond för yttre underhåll		348 400	188 400
Summa bundet eget kapital		12 694 677	12 560 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 123 810	-5 662 448
Årets resultat		-560 177	-326 961
Summa fritt eget kapital		-6 683 987	-5 989 409
SUMMA EGET KAPITAL		6 010 690	6 570 868
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 , 8	1 326 250	1 326 250
Leverantörsskulder		66 922	29 826
Skatteskulder		4 040	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 618	131 973
Summa kortfristiga skulder		1 551 830	1 488 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 562 520	8 059 353

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-520 947	-271 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	228 404	228 404
Summa	-292 543	-42 758
Erhållen ränta	7 859	22 562
Erlagd ränta	-47 089	-78 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-331 773	-98 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-4 481	-8 226
Förändring av rörelseskulder	63 344	-26 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-272 910	-132 875
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt		2 395 000
Injustering av värme - och vattensystem	-422 829	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422 829	2 395 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-1 762 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 762 500
Årets kassaflöde	-695 739	499 625
Likvida medel vid årets början	822 172	322 548
Likvida medel vid årets slut	126 434	822 172

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertag	60
Hiss	25
Stambyte	33
Eldragning	10
Säkerhetsdörrar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	714 400	709 051
Hysesintäkter bostäder	144 469	137 108
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 625
Totalt nettoomsättning	858 869	848 784

I årsavgifter ingår värme.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	50 420	34 911
Uppvärmning	191 188	193 613
Vatten och avlopp	80 162	80 943
Sophämtning	47 863	47 475
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	23 125	0
Fastighetsskötsel	50 843	48 762
Fastighetsstäd	56 146	57 838
TV	7 220	7 120
Fastighetsförsäkring	52 592	47 595
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 834	32 600
Reparationer	177 103	108 537
Underhåll	171 097	28 438
Totalt operativ drift och underhåll	945 593	687 832

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	8 709	8 618
Arvode ekonomisk förvaltning	36 240	39 293
Revisionsarvode	32 953	24 438
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 034	14 990
Konsultarvode	68 329	12 879
Bankkostnader	8 738	3 631
Föreningsomkostnader	2 159	0
Övriga kostnader	7 189	62 313
Totalt administration och förvaltning	167 352	166 161

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	29 741	28 572
Sociala kostnader	8 726	8 977
Totalt personalkostnader	38 467	37 549

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	10 011 985	10 011 985
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	422 829	0
Utgående anskaffningsvärden	10 434 814	10 011 985
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 729 557	- 4 526 753
Årets avskrivningar	- 202 804	- 202 804
Utgående avskrivningar	-4 932 361	-4 729 557
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 102 400	- 76 800
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 25 600	- 25 600
Utgående uppskrivningar	1 872 000	1 897 600
Utgående redovisat värde	7 374 453	7 180 028
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 600 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	35 000 000
	45 600 000	48 400 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa:	3 500 000	3 500 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,658 %	926 250	926 250
Swedbank	2026-03-28	2,551 %	400 000	400 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 326 250	1 326 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 326 250	-1 326 250
			0	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter årets slut upptagit ett nytt lån på 200 000 kr för att bibehålla en god likviditet efter utförda underhåll och investeringar.

Underskrifter

Stockholm den dag enligt min digital signatur

Ort & datum enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Carina Kvarnemark

Carmela Freund

Jan Herwe

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Rehnfeldt

Kvadrat Revision AB
Alexander Forslöf