

Brf Fatet 4

Org.nr: 716418-8125

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2024-05-29.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Carina Kvarnemark
Ledamot	Carmela Freund
Ledamot	Malin Hellman
Ledamot	Josefin Ersson
Ledamot	Anton Ersson
Suppleant	Jan Herwe

Josefin Ersson och Anton Ersson har avgått som ledamöter från styrelsen innan årsstämman 2024.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är alla ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor

Erik Rehnfeldt

Auktoriserad revisor

Torgny Kvist

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 2024 ombildades en hyreslägenhet på 22 kvm till bostadsrätt och såldes. Köpeskillingen användes till att amortera 1,7 msek på föreningens lån och resten sparas till framtida underhåll.

Underhållsåtgärder:

En av fläktarna på taket har bytts ut.

Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

18 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	849	779	774	747
Årsavgifter, tkr	709	605	606	587
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 327	- 341	- 248	- 379
Soliditet ¹ , %	82	58	60	61
Räntekänslighet, %	2	5	5	5
Skuld/kvm totalyta	1 236	2 879	2 879	2 879
Skuld/kvm bostadsrättsyta	772	3 443	3 443	3 443
Energikostnad/kvm totalyta	288	258	253	236
Sparande/kvm totalyta	-20	-51	107	41
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	790	674	676	655
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	77	78	79

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 640 191	1 923 200	5 439 086	28 400	- 5 187 121	- 340 927	4 502 829
Upplåtelse av ny bostadsrätt	47 893		2 347 107				2 395 000
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				160 000	-160 000		0
Balanseras i ny räkning					- 340 927	340 927	0
Avskrivning av uppskriven byggnad		-25 600			25 600		0
Årets resultat						- 326 961	- 326 961
Belopp vid årets utgång	2 688 084	1 897 600	7 786 193	188 400	- 5 662 448	- 326 961	6 570 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 662 448
Årets resultat	- 326 961
Totalt	- 5 989 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
Balanseras i ny räkning	- 6 149 409
Totalt	- 5 989 409

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	848 784	779 252
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 274

Summa rörelseintäkter		848 784	787 526
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-687 832	-657 790
Administration och förvaltning	5	-166 161	-82 306
Personalkostnader	6	-37 549	-37 549
Avskrivningar		-228 404	-228 404

Summa rörelsekostnader		-1 119 946	-1 006 049
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-271 162	-218 523
--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 562	8 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78 361	-131 339

Summa finansiella poster	-55 799	-122 404
---------------------------------	----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-326 961	-340 927
-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-326 961	-340 927
-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

-326 961	-340 927
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 180 029	7 408 433
Summa materiella anläggningstillgångar		7 180 029	7 408 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 180 029	7 408 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 535	1 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 617	47 788
Summa kortfristiga fordringar		57 152	48 926
Kassa och bank			
Kassa och bank		822 172	322 547
Summa kassa och bank		822 172	322 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		879 324	371 473
SUMMA TILLGÅNGAR		8 059 353	7 779 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 474 277	8 079 277
Uppskrivningsfond		1 897 600	1 923 200
Fond för yttre underhåll		188 400	28 400
Summa bundet eget kapital		12 560 277	10 030 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 662 448	-5 187 121
Årets resultat		-326 961	-340 927
Summa fritt eget kapital		-5 989 409	-5 528 048
SUMMA EGET KAPITAL		6 570 868	4 502 829
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	1 326 250	3 088 750
Leverantörsskulder		29 826	45 055
Skatteskulder		436	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 973	140 392
Summa kortfristiga skulder		1 488 485	3 277 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 059 353	7 779 906

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-271 162	-218 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		228 404	228 404
Summa		-42 758	9 881
Erhållen ränta		22 562	8 935
Erlagd ränta		-78 361	-131 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-98 557	-112 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-8 226	1 898
Förändring av rörelseskulder		-26 092	-4 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 875	-115 340
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse av bostadsrätt		2 395 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 395 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-1 762 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 762 500	
Årets kassaflöde		499 625	-115 340
Likvida medel vid årets början		322 548	437 888
Likvida medel vid årets slut		822 172	322 548

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

Årsavgifter bostäder
Hyresintäkter bostäder
Avgift andrahandsupplåtelse

Totalt nettoomsättning

I årsavgifter ingår värme.

2024	2023
709 051	604 908
137 108	165 103
2 625	9 240
848 784	779 252

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
0	8 274
0	8 274

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	34 911	37 743
Uppvärmning	193 613	180 522
Vatten och avlopp	80 943	58 066
Sophämtning	47 475	36 725
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	4 127
Fastighetsskötsel	48 762	46 440
Fastighetsstäd	57 838	50 544
Snöröjning/sandning	0	16 032
TV	7 120	6 766
Fastighetsförsäkring	47 595	45 060
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 600	33 369
Reparationer	108 537	84 544
Underhåll	28 438	57 852
Totalt operativ drift och underhåll	687 832	657 790

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	8 618	5 730
Arvode ekonomisk förvaltning	39 293	33 492
Revisionsarvode	24 438	21 250
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 990	6 061
Konsultarvode	12 879	0
Bankkostnader	3 631	3 260
Övriga kostnader	62 313	12 514
Totalt administration och förvaltning	166 161	82 306

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 572	28 572
Sociala kostnader	8 977	8 977
Totalt personalkostnader	37 549	37 549

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	10 011 985	10 011 985
Utgående anskaffningsvärden	10 011 985	10 011 985
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 526 753	- 4 323 949
Årets avskrivningar	- 202 804	- 202 804
Utgående avskrivningar	-4 729 557	-4 526 753
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 76 800	- 51 200
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 25 600	- 25 600
Utgående uppskrivningar	1 897 600	1 923 200
Utgående redovisat värde	7 180 028	7 408 432
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	48 400 000	48 400 000
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa:	3 500 000	3 500 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank			0	1 462 500
Swedbank	2025-03-28	3,252 %	400 000	700 000
Swedbank	2025-01-28	3,609 %	926 250	926 250
Summa skulder till kreditinstitut			1 326 250	3 088 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 236 250	-1 462 500
			90 000	1 626 250

Underskrifter

Stockholm den dag enligt min digital signatur

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

Carina Kvarnemark
Ordförande

Carmela Freund
Ledamot

Malin Hellman
Ledamot

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

Erik Rehnfeldt
Intern revisor

Torgny Kvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 29.04.2025 12:53

DOCUMENT ID:

S1-uT1V0Jxl

ENVELOPE ID:

H1eu61E0kel-S1-uT1V0Jxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Fatet 4.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARINA ELISABETH KVARNEMARK carina@kvarnemark.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:13 29.04.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/05) IP: 94.191.152.7
Malin Elisabeth Hellmann malin.hellmann@hm.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:18 29.04.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/25) IP: 94.234.76.32
CARMELA FREUND cmhfrend@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 14:10 29.04.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/13) IP: 140.248.29.2
TORGNÝ KVIST torgny.kvist@girke.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 14:12 29.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/17) IP: 212.247.201.126
ERIK REHNFELDT erik.rehnfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:04 29.04.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/26) IP: 94.191.137.241

* 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