

Brf Fårö 1

Org.nr: 769606-8134

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



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



Styrelsen för Brf Fårö 1, organisationsnummer 769606-8134, 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

Bostadsrättsföreningen Fårö 1 upplåter bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01. Nya stadgar registrerades 2017-05-24.

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.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Tomträttsavgälden löper på tom 2031-12-31.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa (Moderna Försäkringar)

Styrelse

Ordförande Kurt Ek
Ledamot Peder Lundqvist
Ledamot Jimmy Levai
Ledamot Marie Fröslin
Ledamot Anna Svensson
Suppleant Thomas Moberg

Arbetsgrupp kring hissrenovering i samarbete med HissKonsulterna KJM AB och KONE AB:
Kurt Ek och Peder Lundqvist.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Catrin Moberg sammankallande, och Marianne Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.





Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.
På stämman deltog 36 medlemmar.

Revisor

Revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Farstavägen 102-112 B

Nybyggnadsår: 2003
Ombyggnadsår: 2014
Värdeår: 2003

Fastighetsbeteckning: Fårö 1

Det finns en aktuell underhållsplan som följs upp och uppdateras årligen.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

Garage och P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
1 rok	6	323	64
2 rok	31	2 021	
3 rok	38	3 069	
4 rok	16	1 609	
5 rok	2	256	
> 5 rok	2	316	
Summa	95	7 594	

Totalt antal bostadslägenheter: 95

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissarna i 108B, 110A och 112A blev renoverade och uppdaterade.
Ansökt och erhållit statligt bidrag för hissmoderniseringen (tillgänglighetsanpassning)
Utökat antalet besöks- och gästparkeringar.
Bytt entreprenör som sköter vinterunderhållet.
Löpande underhåll och förbättringar som varit nödvändiga.
Fortlöpande uppdatering av föreningens hemsida.

På grund av stora kostnadsökningar främst när det gäller fjärrvärmens, höjdes årsavgiften med 4%. Alla medlemmar har haft möjlighet att gratis hämta ut filter till friskluftsventilerna.
Hösten inleddes med ett uppskattat höstmingel där föreningen bjöd på bubbel, fika och lotteri.
Påbörjat arbetet med övergången till redovisningsmetod K3 för bokföringen kopplat till underhållsplanen.





Förvaltning

Vinterunderhåll 2025/26

Hus och Villaträdgårdar AB

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	FRUBO AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll
Trädgårdsskötsel	Hus och Villaträdgårdar AB
Vinterunderhåll 2024/25	Fastighetskonsulterna/Vantörs Support & Service
Trappstädning	Effekt Svenska AB (tidigare Global Fastighetservice)
Hissar	Kone Care Premium och Dekra
Tvättstugeutrustning	Fastighetsägarna
Trappbelysning	Miljöbelysning
El-handel	Mälarenergi
TV och bredband	Allente

Medlemsinformation

136 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 136

95 bostadsrätter

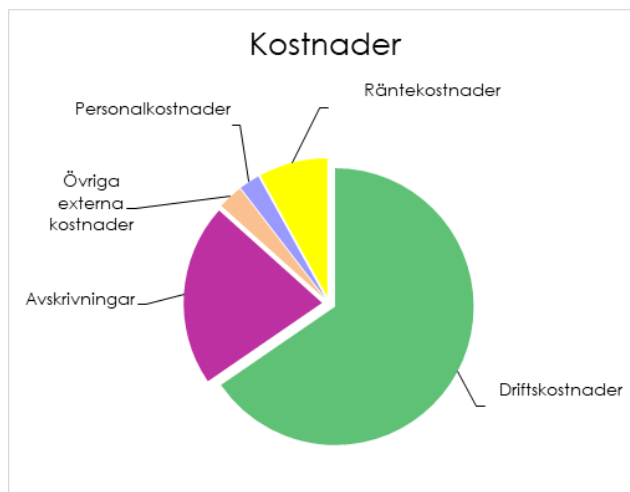
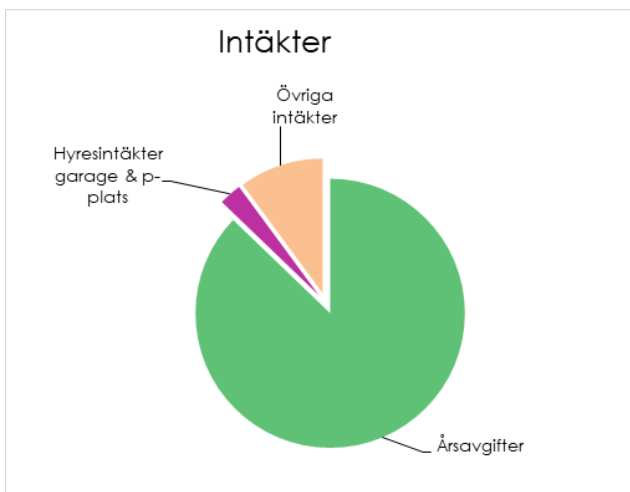
136 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	9 305	9 004	7 879	7 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	309	- 950	- 339
Soliditet, %	66	66	66	66
Årsavgift* / kvm upplåten med bostadsrätt	1 185	1 146	997	
Sparande / kvm	420	466	308	
Skuldsättning / kvm	7 850	7 850	7 850	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 890	7 890	7 890	
Räntekänslighet	7	7	8	
Energikostnad	266	245	238	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	92	89	

* Föreningen tillämpar IMD för el vilket inkluderas i beräkningen





Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 495 000	3 223 172	- 2 718 449	308 948
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		234 000	-234 000	
Balanseras i ny räkning			308 948	- 308 948
Årets resultat				249 157
Belopp vid årets utgång	119 495 000	3 457 172	- 2 643 501	249 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 643 501
Årets resultat	249 157
Totalt	- 2 394 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	- 2 894 344
Totalt	- 2 394 344

Avsättning till fond för yttre underhåll är baserad på underhållsplanen



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	9 305 408	9 004 427
Övriga rörelseintäkter	3	700 063	481 131
Summa rörelseintäkter		10 005 471	9 485 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-6 382 644	-6 090 396
Övriga externa kostnader	5	-284 542	-332 634
Personalkostnader	6	-234 843	30 550
Avskrivningar		-2 070 758	-2 050 008
Summa rörelsekostnader		-8 972 787	-8 442 488
RÖLSERESULTAT		1 032 684	1 043 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 515	155 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 042	-890 066
Summa finansiella poster		-783 527	-734 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		249 157	308 948
RESULTAT FÖRE SKATT		249 157	308 948
ÅRETS RESULTAT		249 157	308 948





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	172 580 870	174 341 888
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 631	23 281
Summa materiella anläggningstillgångar		172 590 501	174 365 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 590 501	174 365 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		293	18 234
Övriga fordringar		552	13 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	395 908	390 538
Summa kortfristiga fordringar		396 753	421 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 120 614	7 200 067
Summa kassa och bank		9 120 614	7 200 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 517 367	7 621 845
SUMMA TILLGÅNGAR		182 107 868	181 987 014





Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll		3 457 172	3 223 172
Summa bundet eget kapital		122 952 172	122 718 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 643 501	-2 718 449
Årets resultat		249 157	308 948
Summa fritt eget kapital		-2 394 344	-2 409 501
SUMMA EGET KAPITAL		120 557 828	120 308 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 285 500	28 630 000
Summa långfristiga skulder		31 285 500	28 630 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 630 000	31 285 500
Leverantörsskulder		351 022	531 914
Skatteskulder		14 984	21 260
Övriga skulder		19 104	21 149
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 249 430	1 188 520
Summa kortfristiga skulder		30 264 540	33 048 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 107 868	181 987 014





Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 032 684	1 043 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 070 758	2 050 008
Summa		3 103 442	3 093 078
Erhållen ränta		101 515	155 944
Erlagd ränta		-885 042	-890 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 319 915	2 358 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		25 025	406 485
Förändring av rörelseskulder		-128 303	-793 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 216 637	1 971 748
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-296 090	-304 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-296 090	-304 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		1 920 547	1 666 848
Likvida medel vid årets början	13	7 200 067	5 533 219
Likvida medel vid årets slut	13	9 120 571	7 200 067

Föreningen har under året erhållit statligt bidrag för hiss-modernisering och ersättning från försäkringsbolaget.



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvoden, sociala avgifter på styrelsearvoden och revisionskostnad där periodisering inte sker 2024. Kostnaden bokförs under 2025 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2024

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10-20	5-10
Inventarier och maskiner	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 723 688	8 388 528
Hysesintäkter förråd	22 800	22 800
Hysesintäkter garage och p-platser	270 650	278 102
Debiterade elkostnader	277 685	314 997
Övriga intäkter	10 585	1
Totalt nettoomsättning	9 305 408	9 004 427

I årsavgiften ingår värme, vatten och sopor. Föreningen tillämpar IMD för el.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	0	6 214
Erhållna bidrag	451 875	461 250
Försäkringsersättningar	213 988	0
Övriga ersättningar och intäkter	34 200	13 667
Totalt övriga rörelseintäkter	700 063	481 131





Not 4. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	464 434	435 276
Uppvärmning	1 239 618	1 165 747
Vatten och avlopp	314 420	266 547
Sophämtning	214 998	306 624
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	6 344
Grundavtal hiss	2 403	45 314
Grundavtal laddstolpar	13 200	8 251
Hissbesiktning	15 576	8 648
Grundavtal el och larm	33 052	40 714
Brandskydd	25 380	65 885
Fastighetsskötsel	80 413	77 128
Fastighetsskötsel extra	0	2 423
Fastighetsstäd	228 460	221 914
Trädgårdsskötsel	335 076	318 356
Snöröjning/sandning	112 910	151 066
Bredband	249 375	249 376
TV	91 200	80 512
Försäkring	122 876	105 356
Försäkringsuskador	242 443	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	165 950	156 820
Tomträttsavgälder	632 700	604 000
Förbrukningsmaterial	12 772	4 848
Förbrukningsinventarier	7 811	0
Reparation och underhåll	0	40 619
Reparation och underhåll byggnad	7 375	0
Reparation och underhåll tak	0	12 961
Reparation och underhåll portar och lås	13 639	58 403
Reparation och underhåll hiss	1 529 209	1 609 341
Reparation och underhåll tvättstuga	46 302	0
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	3 570	0
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	768
Reparation och underhåll el	9 415	0
Reparation och underhåll uppvärmning	2 904	1 331
Reparation och underhåll VVS	83 544	5 633
Reparation och underhåll ventilation	81 619	13 700
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	21 309
Reparation- och underhållsmaterial	0	4 611
Övrigt reparation och underhåll	0	574
Totalt driftkostnader	6 382 644	6 090 396





Not 5. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	25 388	24 458
Medlems- och föreningsavgifter	13 473	13 381
Arvode ekonomisk förvaltning	160 848	152 220
Extra ekonomisk förvaltning	4 138	7 913
Revisionsarvode	40 000	29 375
Webbsida	12 406	12 375
Telefon	12 694	22 970
Advokat- och rättegångskostnader	0	33 921
Konsultarvode	4 375	16 844
Bankkostnader	5 948	5 176
Övriga administrativa kostnader	860	0
Föreningsomkostnader	3 692	254
Övriga kostnader	720	13 747
Totalt övriga externa kostnader	284 542	332 634

Kostnaden för revisionsarvodet periodiseras inte under 2024 utan kostnaden bokförs under 2025 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2024.

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	200 000	0
Sociala kostnader	34 843	-30 550
Totalt personalkostnader	234 843	-30 550

Sociala kostnader justerade efter för mycket uppbokat som upplupet föregående år

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	199 110 758	198 805 858
Inköp	296 090	304 900
Utgående anskaffningsvärden	199 406 848	199 110 758
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 768 870	- 22 735 638
Årets avskrivningar	- 2 057 108	- 2 033 232
Utgående avskrivningar	-26 825 978	-24 768 870
Utgående redovisat värde	172 580 870	174 341 888
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	148 130 000	139 105 000
Taxeringsvärde mark	55 087 000	62 092 000
	203 217 000	201 197 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	203 087 000	201 000 000
Lokaler	130 000	197 000
	203 217 000	201 197 000





Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	83 847	83 847
Utgående anskaffningsvärden	83 847	83 847
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 60 566	- 43 790
Årets avskrivningar	- 16 776	- 16 776
Utgående avskrivningar	- 77 342	- 60 566
Utgående redovisat värde	6 505	23 281

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	114 914	99 894
Bostadsrätterna	6 930	7 700
Tomträttsavgäld	165 325	158 175
FRUBO AB	13 881	13 404
Telia	0	7 492
Allente	85 144	85 144
Home solution service	8 580	10 725
RagnSells	0	8 004
SafeTeam	1 134	0
Summa	395 908	390 538

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån 466 329 SHB	2029-12-30	3,06 %	15 170 000	15 170 000
Lån 480 608 SHB	2026-03-30	0,78 %	28 630 000	28 630 000
Lån 755 661	2030-03-30	3,42 %	16 115 500	16 115 500
Summa skulder till kreditinstitut			59 915 500	59 915 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 630 000	-31 285 500
			31 285 500	28 630 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och lånen avses att förlängas vid förfall.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	56 912	54 849
Värme	182 680	157 186
Avgifter och hyror	786 574	759 785
Stockholm Vatten	52 396	44 011
Stockholm Renhållning	16 905	14 933
Upplupna utgiftsräntor	140 238	157 755
AB Hus&Villaträdgård	13 725	0
Summa	1 249 430	1 188 519

Not 12. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter	79 200 000	79 200 000
Summa:	79 200 000	79 200 000





Not 13. Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	9 120 615	7 200 067
Belopp vid årets slut	9 120 615	7 200 067

Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

Kurt Ek

Peder Lundqvist

Jimmy Levai

Marie Fröslin

Anna Svensson

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Michelle Karlsson



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573899117

Dokument

4. År 2025 slutgiltig

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-03-27 10:38:13 CET (+0100) av Reduca

eSign (Re)

Färdigställt 2026-03-27 22:36:59 CET (+0100)

Initierare

Reduca eSign (Re)

reduca-esign@reduca.se

Signerare

Peder Lundqvist (PL)

peder14@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEDER LUNDQVIST"

Signerade 2026-03-27 13:32:32 CET (+0100)

Kurt Ek (KE)

kurt.l.ek@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT EK"

Signerade 2026-03-27 10:39:22 CET (+0100)

Anna Svensson (AS)

annasve102@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Margareta Eriksdotter Svensson"

Signerade 2026-03-27 11:32:14 CET (+0100)

Jimmy Levai (JL)

jimmy.levai@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY LEVAI"

Signerade 2026-03-27 12:53:15 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573899117

Marie Fröslin (MF)
mariefroslin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE FRÖSLIN"
Signerade 2026-03-27 11:15:01 CET (+0100)

Michelle Karlsson (MK)
michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-03-27 22:36:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

