

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 1993-08-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulric Gustav Anders Petter Brandt	Ledamot
Simon Gunnar Christoffer Imner	Ledamot
Ida Maria Norrby	Ledamot
Fredrik Olof Ytterberg	Ledamot

Nils Per Emil Berg	Suppleant
Linn Michaela Margareta Fahlström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulric Gustav Anders Petter Brandt, Simon Gunnar Christoffer Imner, Ida Maria Norrby och Fredrik Olof Ytterberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dariusz Gol	Ordinarie Intern
Inger Maria Svalstedt Malmén	Suppleant Intern

Valberedning

Simon Gunnar Christoffer Imner
Ida Maria Norrby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-07. Extra stämma med anledning av ombyggnad av lägenhet 1501.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATET 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

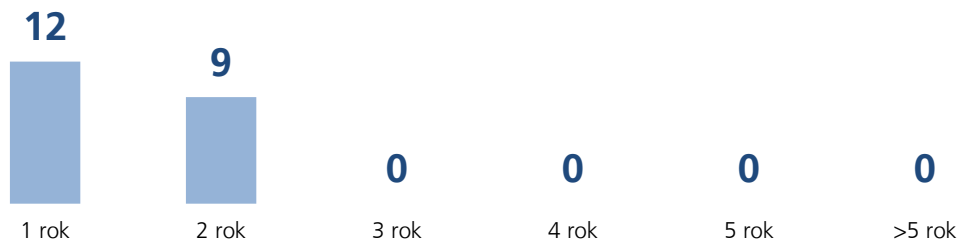
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m², varav 1 003 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Soft Sound Production AB	80 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserummet

Tvättstugan

Cykelrum

Gårdshuset

Vind med förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av ventilation	2014	
Renovering av balkonger	2012	
Ommålning fönster	2012	
Spolning av samtliga stammar	2012	
Omputsning av fasad	2012	ommåln. 2000
Renovering tvättstuga	2010	Helrenovering
Ventilationskanaler	2007	Rensning
Ommålning av trapphus	2001	
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1961	ommåln. 1993, 2004
Nyinstallation hiss	1951	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta hiss	2017	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma	Anders Lindberg Städservice AB

Föreningens ekonomi

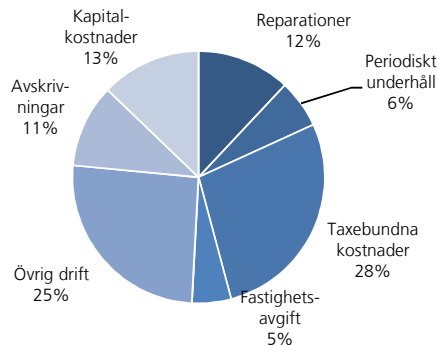
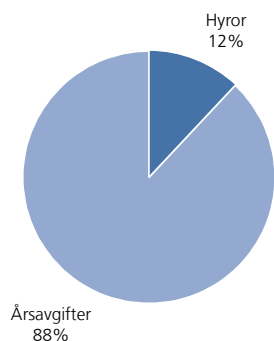
Den genomförda avgiftshöjningen gav under året ett positivt genomslag i föreningens ekonomi och styrelsen bedömer nu att kommande renoveringar enligt underhållsplan kan finansieras med egna medel.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 6,46 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	393 178	299 987
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	819 530	775 929
Finansiella intäkter	208	773
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 321
Ökning av långfristiga skulder	0	164 486
Ökning av kortfristiga skulder	0	58 523
	819 738	1 061 032
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	574 468	773 654
Finansiella kostnader	96 853	124 012
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	70 175
Ökning av kortfristiga fordringar	77	0
Minskning av långfristiga skulder	35 659	0
Minskning av kortfristiga skulder	32 111	0
	739 168	967 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	473 748	393 178
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 570	93 191

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

På uppmaning av föreningens medlemmar upphandlade styrelsen möjligheten att installera nya säkerhetsdörrar, vilka erbjöds till respektive lägenhetsinnehavare samt installerades under februari 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	675	675	643
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 229	1 231	1 231	1 227
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 825	4 861	4 697	4 644
Elkostnad/m ² totalyta	28	36	52	52
Värmekostnad/m ² totalyta	131	122	173	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	36	32	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	115	129	102
Soliditet (%)	13	12	16	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-231	-2 306	-70
Nettoomsättning (tkr)	820	776	776	747

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 003 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:		
årets resultat	67 984	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 537 964	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 815	
summa balanserat resultat	-2 546 795	
Styrelsen föreslår följande disposition:		
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	46 101	
att i ny räkning överförs	-2 500 694	

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	819 528	775 919
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2	10
Summa rörelseintäkter		819 530	775 929
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-459 843	-647 179
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 328	-100 205
Personalkostnader	Not 5	-26 298	-26 270
Avskrivningar	Not 6	-80 433	-110 505
Summa rörelsekostnader		-654 901	-884 159
RÖRELSERESULTAT		164 629	-108 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 853	-124 012
Summa finansiella poster		-96 645	-123 239
ÅRETS RESULTAT		67 984	-231 469

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	5 270 955	5 351 388
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 270 955	5 351 388
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 400	2 400
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 273 355	5 353 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	487 143	406 496
Summa kortfristiga fordringar		487 143	406 496
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		187	187
Summa kassa och bank		187	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		487 330	406 683
SUMMA TILLGÅNGAR		5 760 685	5 760 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Fond för yttre underhåll	Not 12	76 815	76 815
Summa bundet eget kapital		3 296 660	3 296 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 614 779	-2 383 310
Årets resultat		67 984	-231 469
Summa fritt eget kapital		-2 546 795	-2 614 779
SUMMA EGET KAPITAL		749 865	681 881
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 803 808	4 839 485
Summa långfristiga skulder		4 803 808	4 839 485
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	35 676	35 658
Leverantörsskulder		90 143	114 650
Skatteskulder		2 261	3 276
Övriga skulder		2 457	2 457
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	76 475	83 064
Summa kortfristiga skulder		207 012	239 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 760 685	5 760 471
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	5 705 000	5 705 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	237år	237år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Ventilation	10år	10år
Fönster	10år	10år
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	721 177	677 417
	Hyror lokaler	98 341	98 460
	Öresutjämning	10	42
		819 528	775 919

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2	10
		2	10

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	34 097	28 246
	Hissbesiktning	1 159	1 123
	Gemensamma utrymmen	2 975	1 875
	Gård	1 003	0
	Serviceavtal	8 002	7 953
	Förbrukningsmateriel	2 503	1 788
		49 739	40 985
	Reparationer		
	Entré/trapphus	5 625	0
	Lås	0	213
	VVS	0	4 303
	Värmeanläggning/undercentral	71 787	0
	Ventilation	2 685	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 620
	Hiss	0	2 295
	Skador/klotter/skadegörelse	1 000	0
	Vattenskada	8 764	625
		89 861	9 055
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	46 101	0
	VVS	0	123 136
	Ventilation	0	160 438
		46 101	283 574
	Taxebundna kostnader		
	El	29 956	39 087
	Värme	141 765	131 647
	Vatten	33 932	39 286
	Sophämtning/renhållning	1 831	11 224
	Grovsopor	0	404
		207 484	221 648
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 865	50 666
	Kabel-TV	3 640	3 644
		28 505	54 310
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 153	37 607
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	459 843	647 179

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	14 344	0
	Föreningskostnader	197	0
	Styrelseomkostnader	0	1 975
	Fritids- och trivselkostnader	97	372
	Förvaltningsarvode	60 858	59 320
	Förvaltningsarvoden övriga	813	0
	Administration	3 438	1 938
	Konsultarvode	4 281	28 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		88 328	100 205

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 298	6 270
		26 298	26 270
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	56 895	86 967
		80 433	110 505
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 207 647
	Nyanskaffningar	0	70 175
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 926 434	-1 815 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 433	-110 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 006 867	-1 926 434
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 270 955	5 351 388
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	648 600	648 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 938 000	11 938 000
	Taxeringsvärde mark	13 667 000	13 667 000
		25 605 000	25 605 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
	Lokaler	1 205 000	1 205 000
		25 605 000	25 605 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 088	107 088
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 088	107 088
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 088	-107 088
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 088	-107 088
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	13 582	13 505
	Klientmedel hos SBC	473 561	392 991
		487 143	406 496
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 230 032	0	0	2 230 032
Upplåtelseavgifter	989 813	0	0	989 813
Fond för yttre underhåll	76 815	76 815	-76 815	76 815
S:a bundet eget kapital	3 296 660	76 815	-76 815	3 296 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 614 779	-76 815	-154 654	-2 383 310
Årets resultat	67 984	67 984	231 469	-231 469
S:a ansamlad förlust	-2 546 795	-8 831	76 815	-2 614 779
S:a eget kapital	749 865	67 984	0	681 881

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	76 815	569 320
Reservering enligt stadgar	76 815	76 815
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 815	-569 320
Vid årets slut	76 815	76 815

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,570 %	997 542	1 031 382	2016-11-28
SBAB	1,930 %	341 942	343 761	Rörligt
SEB	1,110 %	1 000 000	1 000 000	2017-11-28
SEB	3,030 %	1 000 000	1 000 000	2017-11-28
SEB	0,350 %	1 500 000	1 500 000	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 839 484	4 875 143	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 676	-35 658	
		4 803 808	4 839 485	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 661 104 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	8 000	8 000
	Sociala avgifter	2 514	2 500
	Ränta	358	414
	Förutbetalda avgifter och hyror	65 603	72 150
		76 475	83 064

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Ulric Gustav Anders Petter Brandt
Ledamot

Simon Gunnar Christoffer Inner
Ledamot

Ida Maria Norrby
Ledamot

Fredrik Olof Ytterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Dariusz Gol
Intern revisor