



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fatet 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 207-01-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Linnéa Beatrice Almstedt	Ledamot
Maria Lovisa Bergman	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot
Andreas Gröndahl	Ledamot
Leonore Lillian Louise Nyström	Ledamot
Malin Joyce Steendam	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linnéa Beatrice Almstedt, Maria Lovisa Bergman och Malin Joyce Steendam.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Dariush Gol	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av val av nya styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FATET 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

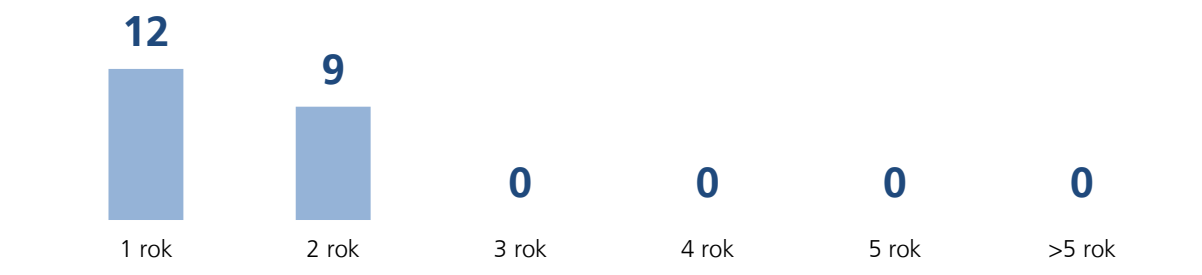
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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
Eric Turner AB	80 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserummet
Tvättstugan
Cykelrum
Gårdshuset
Vind med förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/om målning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Upprustning av takfläktar	2017	
Installation av fibernätverk	2017	
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av ventilation	2014	
Ommålning fönster	2012	
Spolning av samtliga stammar	2012	
Renovering av balkonger	2012	
Omputsning av fasad	2012	
Renovering tvättstuga	2010	
Ventilationskanaler	2007	
Ommålning av trapphus	2001	
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1961	ommåln. 2000 Helrenovering Rensning
Nyinstallation hiss	1951	
		ommåln. 1993, 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning och injustering av OVK/ventilation	2019	Enligt underhållsplan
Utbyte av radiatorventiler	2019	Enligt underhållsplan
Utbyte av installation i värmeundercentral	2019	Enligt underhållsplan
Rensning av gårdsbrunn	2019	Enligt underhållsplan
Ombyggnad hiss	2020	Enligt underhållsplan
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2020	Enligt underhållsplan
Byte av hissmotor	2020	Enligt underhållsplan
Ommålning plåttak	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

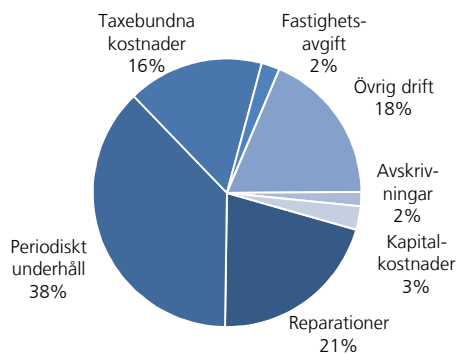
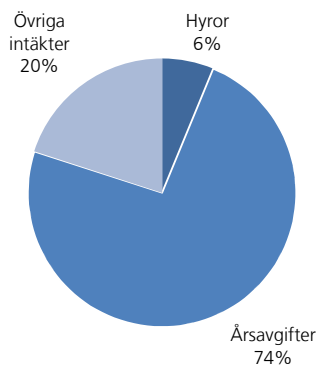
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	766 485	627 641
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	977 853	820 775
Finansiella intäkter	49	170
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 165
Ökning av kortfristiga skulder	192 755	0
	1 170 657	830 110
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 456 691	563 738
Finansiella kostnader	42 795	75 462
Ökning av kortfristiga fordringar	6 923	0
Minskning av långfristiga skulder	36 172	35 986
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 080
	1 542 581	691 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	394 561	766 485
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-371 924	138 844

*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 1 337 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 räkenskapsåret

Föreningen har skrivit ett nytt hyresavtal med en ny hyresgäst och renoverat samt målat fönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	761	1 245	1 230	1 229
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 717	4 753	4 789	4 825
Elkostnad/m ² totalyta	39	46	39	28
Värmekostnad/m ² totalyta	143	138	139	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	40	38	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	70	71	89
Soliditet (%)	9	18	16	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-548	120	177	68
Nettoomsättning (tkr)	782	821	820	820

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

Förändringar 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	352 968	167 000	-23 270	209 238
S:a bundet eget kapital	3 572 813	167 000	-23 270	3 429 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 526 368	-167 000	142 795	-2 502 163
Årets resultat	-547 929	-547 929	-119 525	119 525
S:a ansamlad förlust	-3 074 297	-714 929	23 270	-2 382 638
S:a eget kapital	498 516	-547 929	0	1 046 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-547 929
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 359 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 000
summa balanserat resultat	-3 074 297

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	352 968
att i ny räkning överförs	-2 721 329

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	782 066	820 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 787	0
Summa rörelseintäkter		977 853	820 775
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 337 585	-442 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 822	-94 927
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 345	-62 220
Summa rörelsekostnader		-1 483 036	-625 958
RÖRELSERESULTAT		-505 183	194 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 795	-75 462
Summa finansiella poster		-42 746	-75 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-547 929	119 525
ÅRETS RESULTAT		-547 929	119 525

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 120 169	5 146 515
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 120 169	5 146 515
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 122 569	5 148 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 000	3 569
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	410 946	783 378
Summa kortfristiga fordringar		421 946	786 947
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		187	187
Summa kassa och bank		187	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		422 133	787 134
SUMMA TILLGÅNGAR		5 544 702	5 936 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Fond för yttre underhåll	Not 12	352 968	209 238
Summa bundet eget kapital		3 572 813	3 429 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 526 368	-2 502 163
Årets resultat		-547 929	119 525
Summa fritt eget kapital		-3 074 297	-2 382 638
SUMMA EGET KAPITAL		498 516	1 046 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 697 670	4 731 630
Summa långfristiga skulder		4 697 670	4 731 630
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 840	36 052
Leverantörsskulder		253 004	36 696
Övriga skulder		0	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	61 672	72 941
Summa kortfristiga skulder		348 516	157 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 544 702	5 936 048

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
Byggnader	237 år	237 år
Ventilation	Fullt avskriven	10 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år
Soprum	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	60 879	99 587
Öresutjämning	11	11
	782 066	820 775

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	195 606	0
Övriga intäkter	181	0
	195 787	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 933	36 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 269
	Städning entreprenad	35 047	28 809
	Städning enligt beställning	2 800	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 875	0
	Hissbesiktning	3 178	4 274
	Gemensamma utrymmen	2 275	1 513
	Serviceavtal	8 744	8 682
	Förbrukningsmateriel	0	514
		101 852	83 061
	Reparationer		
	Lokaler	12 371	0
	Tvättstuga	3 840	0
	Entré/trapphus	5 168	0
	Lås	22 916	0
	VVS	9 825	34 860
	Ventilation	50 589	0
	Elinstallationer	0	2 125
	Hiss	12 562	5 877
	Tak	0	3 614
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 300
	Vattenskada	199 798	0
		317 069	48 776
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	23 270
	Fönster	573 177	0
		573 177	23 270
	Taxebundna kostnader		
	El	41 764	50 217
	Värme	154 801	149 583
	Vatten	45 027	42 908
	Sophämtning/renhållning	8 779	7 863
		250 371	250 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 734	0
	Kabel-TV	3 765	3 694
		61 499	3 694
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 617	33 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 337 585	442 527
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	176	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	1 113	0
	Förvaltningsarvode	67 546	65 114
	Administration	2 438	3 322
	Konsultarvode	16 734	22 191
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 300
		92 822	94 927

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	38 682
		26 345	62 220
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 131 307	-2 069 087
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-62 220
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 157 652	-2 131 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 120 169	5 146 515
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	648 600	648 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 154 000	12 154 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		29 754 000	29 754 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	554 000	554 000
		29 754 000	29 754 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 088	107 088
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 088	107 088
	Akkumulerade 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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 471	13 517
	Skattefordran	3 101	3 563
	Klientmedel hos SBC	394 374	766 298
		410 946	783 378

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	209 238	119 976
	Reservering enligt stadgar	167 000	89 262
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 270	0
	Vid årets slut	352 968	209 238

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,770 %	896 022	929 862	2019-05-28
SBAB	1,590 %	335 488	337 820	2019-08-26
SEB	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2019-02-28
SEB	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2019-02-28
SEB	1,170 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 731 510	4 767 682	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 840	-36 052	
		4 697 670	4 731 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 562 310 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 705 000	5 705 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	8 000	8 000
	Sociala avgifter	2 514	2 514
	Ränta	477	804
	Avgifter och hyror	50 681	61 623
		61 672	72 941

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi har samlat våra lån hos Handelsbanken samt lånat 1 mkr till från Handelsbanken.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 4 - 2019



Linnéa Beatrice Almstedt
Ledamot



Maria Lovisa Bergman
Ledamot



Tomas Eriksson
Ledamot



Andreas Gröndahl
Ledamot

Leonore Lillian Louise Nyström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



Malin Joyce Steendam
Ledamot



Dariush Gol
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatet 3 (Org. nr 7164175957)

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2018 i Bostadsrättsföreningen Fatet 3.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2019,



Dariush Gol

Internrevisor