



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fatet 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2030.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2017-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Leonore Nyström
Johan Arnör
Rebecka Beijbom
Johan Ehrenpohl

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Har avsagt sig uppdraget från
årsmötet 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Arnör och Leonore Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linnéa Almstedt

Ordinarie Intern

Internrevisor

Valberedning

Emma Arnör

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATET 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

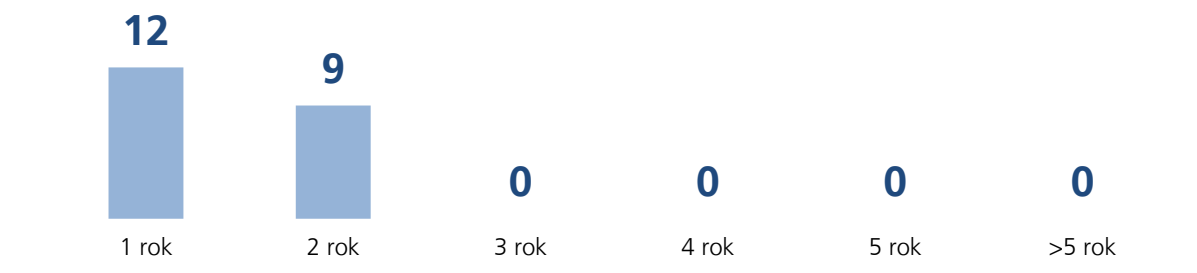
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m², varav 1 003 m² utgör boyta 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
Goat Sports	80 m ²	september 2024

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Planerad omvandling till hyreslokal under 2022
Tvättstuga	
Källare med förråd	
Gårdhus	
Vind med förråd	
Pannrum med verktygsförvaring	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslokal	2020 - 2021	Återställning efter vattenskada samt anpassning av lokalen till ny inriktning på verksamheten
Ventilationskanaler	2020	Rensning
Ommålning av tak	2020	
Rensning av gårdsbrunnar	2020	Serviceunderhåll
Utbyte av och installation i värmeundercentral	2019	Enligt underhållsplan
Utbyte av stamventiler och radiatorventiler	2019	Enligt underhållsplan
Dränering	2019	
Rensning och injustering av ventilation/OVK	2019 - 2020	Enligt underhållsplan
Renovering/ommalning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Ommålning fönster	2018	
Upprustning av takfläktar	2017	
Installation av fibernätverk	2017	
Renovering av ventilation	2014	
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av balkonger	2012	
Omputsning av fasad	2012	
Spolning av samtliga stammar	2012	Spolning av bottenplatta 2019
Renovering tvättstuga	2010	Helrenovering
Ommålning av trapphus	2001	
Elstambyte	1983	
Rörstambyte	1983	
Omläggning av tak	1961	ommåln. 1993, 2004, 2020
Nyinstallation hiss	1951	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av avlopp	2022	Enligt beslut
Rensning av gårdsbrunnar	2022	inkl. service av pumpar
OVK hyreslokal	2022	Följer myndighetens krav
Energideklaration	2022	Följer myndighetens krav
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2022	Enligt underhållsplan
Kompletterande fönsterrenovering	2023	Gårdsfönster i hyreslokalen
Rensning av gårdsbrunnar	2024	inkl. service av pumpar
Byte av hissmotor	2025	Enligt beslut
Ombyggnad hiss	2025	Enligt beslut
Installation av avgasare i värmesystemet	2026	
OVK bostäder & allmänna utrymmen	2026	Följer myndighetens krav

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör 1	ComHem
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Ellevio
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma	PDS i Stockholm AB
Fiber	IP-only
Internetleverantör 2 (gruppavtal)	Bahnhof
Dagvattensystem	CFS bygg AB

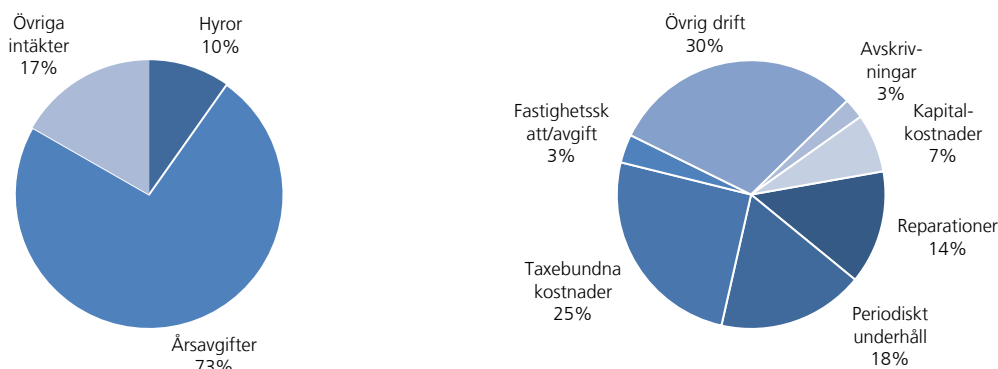
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 962	689 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	981 259	832 879
Finansiella intäkter	39	33
Ökning av kortfristiga skulder	8 864	0
	990 162	832 912
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	944 879	1 028 614
Finansiella kostnader	74 131	74 996
Ökning av kortfristiga fordringar	10 002	6 400
Minskning av långfristiga skulder	48 000	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 848
	1 077 012	1 173 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	262 112	348 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-86 849	-340 947

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus för styrelsens arbete legat på att återställa hyreslokalen i brukbart skick och att hitta en ny hyresgäst.

Under våren undersökte styrelsen möjligheten att omvandla hyreslokalen till bostadsrätt och på så sätt få tillskott av kapital i föreningen. Tyvärr gör modern byggstandard att lokalen inte är optimal att bygga om till bostad.

Tidigt under sommaren när coronaläget såg bättre ut och marknaden för hyreslokaler såg ljusare ut annonserade vi ut lokalen på ett par tre annonsplatser. Vi fick drygt ett tiotal intresseförfrågningar och en handfull seriösa intressenter.

Under sommaren pågick återställning och renovering av hyreslokalen. Lokalen har sedan 2005 använts som musikstudio och i det inre rummet (mot gården) har man ljudisolerat golv, väggar och tak vilket nu revs. Efter rivning av den ljudisolerande konstruktionen upptäcktes att konstruktionen stängt inne fukt som angripit framför allt väggarna, dessa har blåstrats rena ner till betongen. Under de stora sommarregnen upptäcktes också mycket små sprickor och håligheter i ytterväggen i samma rum, vi tog in en firma som tätade dessa. Därefter putsades samtliga väggar, lokalen målades, ett nytt lås och några mindre grejer fixades.

I slutet av sommaren skrev vi kontrakt med Goat Sports som driver boutique gym och under september månad flyttade de in i lokalen. I hyresavtalet har vi förhandlat fram att samtliga boende i föreningen får fri tillgång till gymmet och screening två gånger per år med personliga träningsscheman.

Utöver lokalen har styrelsen även arbetat med att sänka föreningens kostnader. Nytt avtal för ekonomisk förvaltning, sänkta kostnader för vatten samt ett nytt städavtal resulterar i en årlig besparing på ca 50 tkr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 200	1 216	2 045	761
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 842	5 890	5 938	4 717
Elkostnad/m ² totalyta	46	44	60	39
Värmekostnad/m ² totalyta	159	144	141	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	44	35	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	69	70	40
Soliditet (%)	36	36	38	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-297	-798	-548
Nettoomsättning (tkr)	834	833	886	782

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
Uppskrivningsfond	4 000 000	0	0	4 000 000
Upplåtelseavgifter	989 813	0	0	989 813
Fond för yttre underhåll	121 540	130 000	-138 460	130 000
S:a bundet eget kapital	7 341 385	130 000	-138 460	7 349 845
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 937 500	-130 000	-158 584	-3 648 916
Årets resultat	-64 057	-64 057	297 044	-297 043
S:a ansamlad förlust	-4 001 556	-194 057	138 460	-3 945 960
S:a eget kapital	3 339 829	-64 057	0	3 403 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-64 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 807 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	-4 001 556

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

184 425
-3 817 131

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	834 292	832 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 967	107
Summa rörelseintäkter		981 259	832 879

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-826 287	-748 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 740	-245 900
Personalkostnader	Not 6	-35 851	-34 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 345	-26 345
Summa rörelsekostnader		-971 224	-1 054 959

RÖRELSERESULTAT

10 035 **-222 081**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74 131	-74 996
Summa finansiella poster	-74 092	-74 963

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-64 057 **-297 043**

ÅRETS RESULTAT

-64 057 **-297 043**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	9 041 134	9 067 479
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 041 134	9 067 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 043 534	9 069 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 498
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	294 612	363 668
Summa kortfristiga fordringar		294 612	371 166
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	294
Summa kassa och bank		0	294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		294 612	371 460
SUMMA TILLGÅNGAR		9 338 147	9 441 339

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	121 540	130 000
Summa bundet eget kapital		7 341 385	7 349 845
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 937 500	-3 648 916
Årets resultat		-64 057	-297 043
Summa ansamlad förlust		-4 001 556	-3 945 960
SUMMA EGET KAPITAL		3 339 829	3 403 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 812 000	5 860 000
Summa långfristiga skulder		2 812 000	5 860 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 048 000	48 000
Leverantörsskulder		40 716	38 435
Övriga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 602	91 016
Summa kortfristiga skulder		3 186 318	177 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 338 147	9 441 339

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	237	237
Soprum	25	25

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	96 000	97 251
Bredbandsintäkter	48 897	0
Hyesrabatt	-40 750	0
Elintäkter	4 200	13 150
Avgift andrahandsuthyrning	4 755	1 182
Öresutjämning	14	12
	834 292	832 772

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	128 209	0
Övriga intäkter	18 758	107
	146 967	107

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 296	38 591
	Städning entreprenad	36 552	35 533
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Hissbesiktning	1 719	1 695
	Myndighetstillsyn	8 610	9 625
	Gemensamma utrymmen	1 200	5 250
	Gård	2 236	10 288
	Serviceavtal	8 782	18 282
	Förbrukningsmateriel	3 531	1 386
	Brandskydd	163	0
		102 089	139 399
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 649
	Tvättstuga	0	5 126
	Källare	45 975	0
	Entré/trapphus	0	6 158
	Lås	8 562	0
	VVS	7 800	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	979
	Ventilation	10 122	0
	Elinstallationer	3 888	7 394
	Hiss	6 700	7 802
	Fasad	19 702	0
	Fönster	4 761	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 250	2 250
	Vattenskada	32 917	4 771
		142 676	38 129
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	184 425	0
	Tak	0	138 460
		184 425	138 460
	Taxebundna kostnader		
	El	49 440	47 161
	Värme	172 518	156 035
	Vatten	42 383	47 822
	Sophämtning/renhållning	0	10 190
		264 341	261 208
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 678	39 286
	Självrisk	0	93 000
	Kabel-TV	3 945	3 874
	Bredband	53 314	0
		96 937	136 160
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 819	35 189
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	826 287	748 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 125	0
	Juridiska åtgärder	0	63 125
	Hyresförluster	0	85 731
	Föreningskostnader	0	438
	Fritids- och trivselkostnader	119	825
	Förvaltningsarvode	69 424	70 756
	Administration	2 462	2 894
	Korttidsinventarier	0	1 277
	Konsultarvode	0	16 284
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		82 740	245 900

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	26 000
	Sociala kostnader	7 851	8 169
		35 851	34 169

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	2 807
		26 345	26 345

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 000 000	4 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 000 000	4 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 210 342	-2 183 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-26 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 236 687	-2 210 342
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 041 134	9 067 479
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 648 600	4 648 600
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	13 468	13 471	
	Skattefordran	899	1 529	
	Klientmedel hos SBC	262 112	348 668	
	Fordringar kreditfakturer	18 133	0	
		294 612	363 668	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	130 000	130 000	
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 460	-130 000	
	Vid årets slut	121 540	130 000	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken 349624	1,370 %	2 860 000	2 908 000
	Handelsbanken 349625	1,150 %	3 000 000	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 860 000	5 908 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 048 000	-48 000
			2 812 000	5 860 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 808 000 kr.				
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31	
	Fastighetsinteckningar	6 180 000	6 180 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Arvoden	14 002	14 002	
	Sociala avgifter	3 457	4 399	
	Avgifter och hyror	80 143	72 615	
		97 602	91 016	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras f.d styrelserummet bli hyreslokal.

Nya regler för hushållsnära källsortering är på gång, utrymme för detta måste frigöras.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Leonore Nyström
Ordförande

Johan Arnör
Ledamot

Rebecka Beijbom
Ledamot

Johan Ehrenpohl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Linnéa Almstedt
Intern revisor

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2021 i Bostadsrättsföreningen Fatet 3.

Det är styrelsen som har ansvarat 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 redovisningssed 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 28 feb 2022

Linnéa Almstedt

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 177	721 000
Hyror lokaler	230 000	96 000	137 000
Bredbandsintäkter	53 000	48 897	0
Hyesrabatt	0	-40 750	0
Elintäkter	4 200	4 200	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 755	0
Öresutjämning	0	14	0
Försäkringersättning	0	128 209	0
Övriga intäkter	0	18 758	0
	1 008 200	981 259	858 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-76 000	-39 296	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Städning entreprenad	-20 000	-36 552	-37 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 719	-2 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-8 610	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 200	-8 000
Gård	-10 000	-2 236	0
Serviceavtal	-20 000	-8 782	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 531	-1 000
Brandskydd	0	-163	0
	-135 000	-102 089	-104 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-95 000
Källare	0	-45 975	0
Lås	0	-8 562	0
VVS	0	-7 800	0
Ventilation	0	-10 122	0
Elinstallationer	0	-3 888	0
Hiss	0	-6 700	0
Fasad	0	-19 702	0
Fönster	0	-4 761	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250	0
Vattenskada	0	-32 917	0
	-90 000	-142 676	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	0
Lokaler	0	-184 425	0
Fönster	-25 000	0	0
	-35 000	-184 425	0
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-49 440	-68 000
Värme	-163 000	-172 518	-159 000
Vatten	-36 000	-42 383	-39 000
Sophämtning/renhållning	-11 000	0	-10 000
	-260 000	-264 341	-276 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-39 678	-33 000
Kabel-TV	-4 000	-3 945	-4 000
Bredband	-53 000	-53 314	0
	-95 000	-96 937	-37 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-35 819	-35 000
	-36 000	-35 819	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-6 125	0
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-119	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-69 424	-74 000
Administration	-7 000	-2 462	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-89 000	-82 740	-87 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	0
Övriga arvoden	-5 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-9 900	-7 851	-7 000
	-42 900	-35 851	-25 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 538	-24 000
Förbättringar	-3 000	-2 807	-3 000
	-27 000	-26 345	-27 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-809 900	-971 224	-686 000
RÖRELSERESULTAT	198 300	10 035	172 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-66 000	-74 038	-66 000
Övriga räntekostnader	0	-93	0
	-66 000	-74 092	-66 000
RESULTAT	132 300	-64 057	106 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se