



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fatet 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016-10-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Linnéa Beatrice Almstedt	Ledamot
Jonas Fredrik Rooth	Ledamot
Johanna Olivia Rutfjäll Rittner	Ledamot

Maria Lovisa Bergman	Suppleant
Malin Joyce Steendam	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Fredrik Rooth och Johanna Olivia Rutfjäll Rittner.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Svalstedt Malmén	Ordinarie Intern
Ida Norrby	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-27.

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

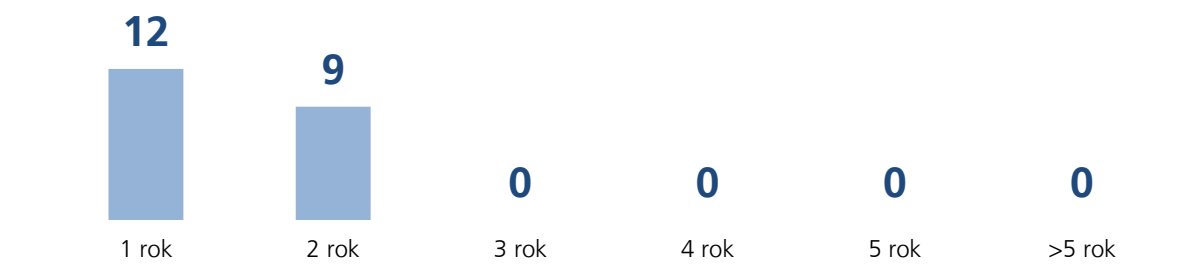
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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
Soft Sound Production 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
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	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
Rensning och injustering av OVK/ventilation	2018	Enligt underhållsplan
Åtgärdsarbete lukt- och fuktproblem i källarlokal	2018	
Utbyte av radiatorventiler	2018	Enligt underhållsplan
Utbyte av installation i värmeundercentral	2018	Enligt underhållsplan
Rensning av gårdsbrunn	2018	Enligt underhållsplan
Renovering/ommålning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Byte av hissmotor	2020	Enligt underhållsplan
Ombyggnad hiss	2020	Enligt underhållsplan
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2020	Enligt underhållsplan
Ommålning plåttak	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

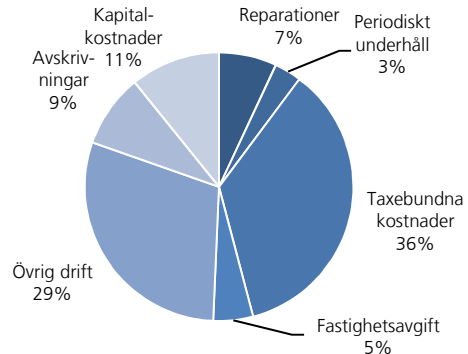
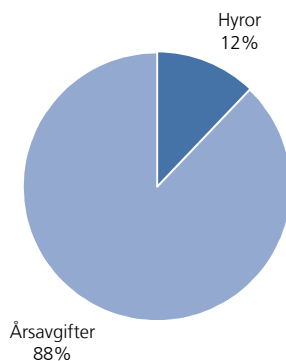
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	627 641	473 748
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	820 775	824 880
Finansiella intäkter	170	106
Minskning kortfristiga fordringar	9 165	0
	830 110	824 986
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	563 738	508 290
Finansiella kostnader	75 462	77 420
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 232
Minskning av långfristiga skulder	35 986	35 816
Minskning av kortfristiga skulder	16 080	33 335
	691 266	671 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	766 485	627 641
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 844	153 893

*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 1 315 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

Installation av fibernätverk utan kostnad för föreningens medlemmar.

En ny underhållsplan har upprättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 245	1 230	1 229	1 231
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 753	4 789	4 825	4 861
Elkostnad/m ² totalyta	46	39	28	36
Värmekostnad/m ² totalyta	138	139	131	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	31	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	71	89	115
Soliditet (%)	18	16	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	177	68	-231
Nettoomsättning (tkr)	821	820	820	776

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	209 238	89 262	0	119 976
S:a bundet eget kapital	3 429 083	89 262	0	3 339 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 502 163	-89 262	177 056	-2 589 956
Årets resultat	119 525	119 525	-177 056	177 056
S:a ansamlad förlust	-2 382 638	30 263	0	-2 412 901
S:a eget kapital	1 046 445	119 525	0	926 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	119 525
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 412 901
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-89 262</u>
summa balanserat resultat	-2 382 638

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

<u>23 270</u>
-2 359 368

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	820 775	819 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 268
Summa rörelseintäkter		820 775	824 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-442 527	-410 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 927	-71 264
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-62 220	-62 220
Summa rörelsekostnader		-625 958	-570 510
RÖRELSERESULTAT		194 817	254 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 462	-77 420
Summa finansiella poster		-75 292	-77 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		119 525	177 056
ÅRETS RESULTAT		119 525	177 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 146 515	5 208 735
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 146 515	5 208 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 148 915	5 211 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 569	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	783 378	657 268
Summa kortfristiga fordringar		786 947	657 268
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		187	187
Summa kassa och bank		187	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 134	657 455
SUMMA TILLGÅNGAR		5 936 048	5 868 589

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Fond för yttre underhåll	Not 12	209 238	119 976
Summa bundet eget kapital		3 429 083	3 339 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 502 163	-2 589 956
Årets resultat		119 525	177 056
Summa fritt eget kapital		-2 382 638	-2 412 901
SUMMA EGET KAPITAL		1 046 445	926 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 731 630	4 763 840
Summa långfristiga skulder		4 731 630	4 763 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 052	39 828
Leverantörsskulder		36 696	48 903
Övriga skulder		12 284	17 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	72 941	71 557
Summa kortfristiga skulder		157 973	177 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 936 048	5 868 589

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2017	2016
Byggnader	237 år	237 år
Ventilation	10 år	10 år
Fönster	10 år	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

	2017	2016
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	99 587	98 425
Öresutjämning	11	10
	820 775	819 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	5 268
	0	5 268

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 000	27 000
	Fastighetsskötsel beställning	3 269	2 375
	Städning entreprenad	28 809	31 428
	Hissbesiktning	4 274	1 191
	Gemensamma utrymmen	1 513	3 171
	Serviceavtal	8 682	8 254
	Förbrukningsmateriel	514	5 921
		83 061	79 340
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 153
	Tvättstuga	0	3 616
	Lås	0	750
	VVS	34 860	4 085
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 500
	Elinstallationer	2 125	0
	Hiss	5 877	6 213
	Tak	3 614	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 300	0
		48 776	27 317
	Periodiskt underhåll		
	Tak	23 270	0
		23 270	0
	Taxebundna kostnader		
	El	50 217	42 709
	Värme	149 583	150 023
	Vatten	42 908	41 009
	Sophämtning/renhållning	7 863	7 945
	Grovsopor	0	1 249
		250 571	242 935
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	25 332
	Kabel-TV	3 694	3 650
		3 694	28 982
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 155	32 168
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	442 527	410 742
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Fritids- och trivselkostnader	0	142
	Förvaltningsarvode	65 114	63 376
	Administration	3 322	3 446
	Konsultarvode	22 191	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		94 927	71 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	38 682	38 682
		62 220	62 220
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 069 087	-2 006 867
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 220	-62 220
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 131 307	-2 069 087
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 146 515	5 208 735
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	13 517	25 792
	Skattefordran	3 563	4 022
	Klientmedel hos SBC	766 298	627 454
		783 378	657 268
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	119 976	76 815
	Reservering enligt stadgar	89 262	89 262
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 101
	Vid årets slut	209 238	119 976

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,470 %	337 820	339 966	2018-08-24
SEB	1,440 %	929 862	963 702	2018-04-28
SEB	1,080 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
SEB	3,030 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
SEB	1,090 %	1 500 000	1 500 000	2018-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 767 682	4 803 668	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 052	-39 828	
		4 731 630	4 763 840	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 587 422 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 705 000	5 705 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	8 000	8 000
Sociala avgifter	2 514	2 514
Ränta	804	2 052
Avgifter och hyror	61 623	58 991
	72 941	71 557

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

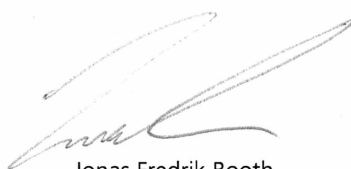
Planerade större underhållsarbeten enligt underhållsplan: Upprustning av fönster samt utbyte av värmecentral.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 3 2018



Linnéa Beatrice Almstedt
Ledamot

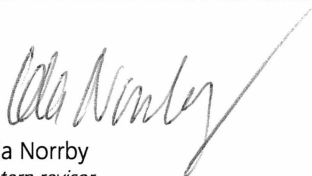


Jonas Fredrik Rooth
Ledamot



Johanna Olivia Rutfjäll Rittner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018



Ida Norrby
Intern revisor



Maria Svalstedt Malmén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Organisationsnummer 7164175957

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017 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. Revision 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 2018-04-19



Maria Svalstedt Malmén
Internrevisor