



2020

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sb.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- 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	Ordförande
Emma Arnör	Ledamot
Johan Arnör	Ledamot
Fabian Bergmark	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fabian Bergmark.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Alkefjärd	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-04. Extra stämma med anledning av val till styrelsen.

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

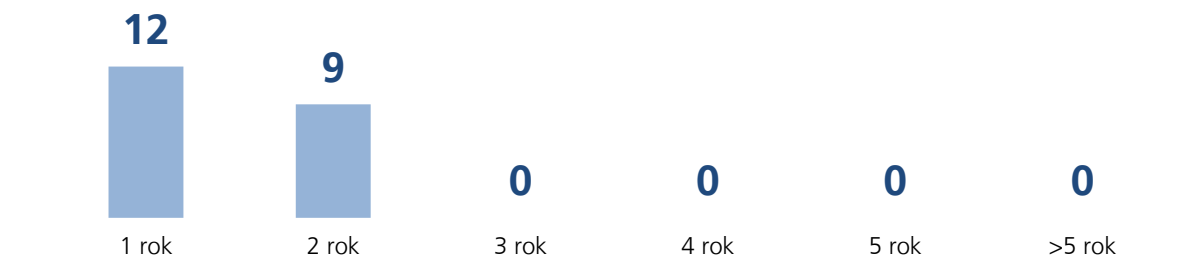
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m², varav 1 003 m² utgör 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
Under renovering	80 m ²	våren 2021

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Tvättstuga
Källare med cykelförvaring och 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
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/om målning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Ommålning fönster	2018	
Upprustning av takfläktar	2017	
Installation av fibernätverk	2017	
Renovering av ventilation	2014	
Nytt sophanteringssystem	2014	
Omputsning av fasad	2012	
Renovering av balkonger	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	2021	Enligt beslut
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2021	Enligt underhållsplan
Energideklaration	2021	Följer myndighetens krav
Kompletterande fönsterrenovering	2022	Gårdsfönster i hyreslokalen
OVK hyreslokal	2022	Följer myndighetens krav
Rensning av gårdsbrunnar	2022	inkl. service av pumpar
Värmeslingor mot istappar	2024	
Rensning av gårdsbrunnar	2024	inkl. service av pumpar
Ombyggnad hiss	2025	Enligt beslut
Byte av hissmotor	2025	Enligt beslut
OVK bostäder & allmänna utrymmen	2026	Följer myndighetens krav
Installation av avgasare i värmesystemet	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

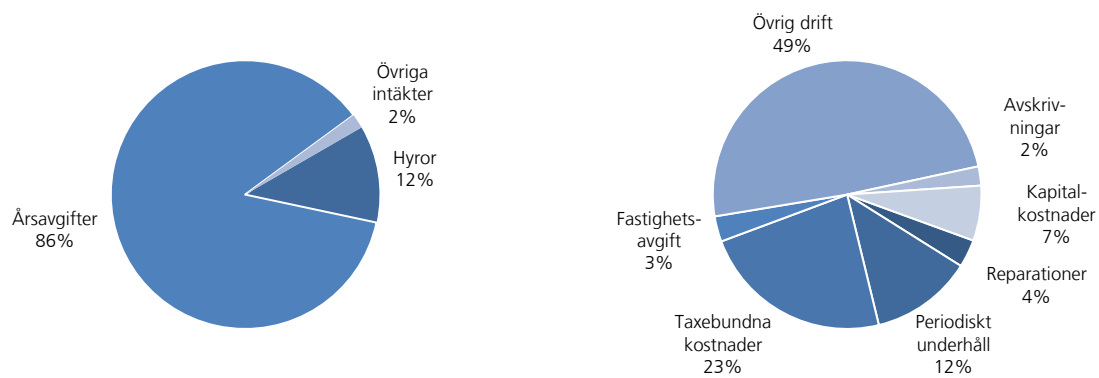
Avtal	Leverantör
Internetleverantör 1	ComHem
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Ellevio
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma	Anders Lindberg Städservice AB
Fiber	IP-only
Internetleverantör 2 (gruppavtal)	Bahnhof

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 908	394 561
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	832 879	885 500
Finansiella intäkter	33	157
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 474
Ökning av långfristiga skulder	0	1 224 490
	832 912	2 121 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 028 614	1 581 282
Finansiella kostnader	74 996	75 617
Ökning av kortfristiga fordringar	6 400	0
Minskning av långfristiga skulder	48 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 848	169 375
	1 173 858	1 826 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	348 962	689 908
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-340 947	295 347

*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 1 429 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

Taket målades om i ett planerat underhåll som tidigare lades ett år då det upptäckts att den gamla färgen var i dåligt skick och mindre rostangrepp startat, taket var också i stort behov av grovstädning då skräp och mossor ansamlats. Detta åtgärdades sommaren 2020 av Karis plåt.

Under slutet av 2019 upptäcktes en vattenskada i hyreslokalen vilken var svår att lokalisera källan till, man fann att skadan orsakats av en avloppstam som byggts in i den musikstudio som fanns i lokalen. Vårt försäkringsbolag bedömde att hyresgästen skulle stå för kostnaden för återuppbyggnaden vilket ledde till en tvist. Föreningen och hyresgästen kunde slutligen komma överens och lokalen finns nu till förfogande att hyra ut till en ny hyresgäst. Styrelsen har påbörjat processen för att hitta lämplig hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 216	2 045	761	1 245
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 890	5 938	4 717	4 753
Elkostnad/m ² totalyta	44	60	39	46
Värmekostnad/m ² totalyta	144	141	143	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	35	42	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	70	40	70
Soliditet (%)	36	38	9	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-798	-548	120
Nettoomsättning (tkr)	833	886	782	821

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	130 000	130 000	-130 000	130 000
S:a bundet eget kapital	7 349 845	130 000	-130 000	7 349 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 648 916	-130 000	-667 587	-2 851 329
Årets resultat	-297 043	-297 043	797 587	-797 587
S:a ansamlad förlust	-3 945 960	-427 043	130 000	-3 648 916
S:a eget kapital	3 403 885	-297 043	0	3 700 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-297 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 518 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	-3 945 959

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

138 460
-3 807 499

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	832 772	885 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107	0
Summa rörelseintäkter		832 879	885 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-748 546	-1 438 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 900	-116 458
Personalkostnader	Not 6	-34 169	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 345	-26 345
Summa rörelsekostnader		-1 054 959	-1 607 627
RÖRELSERESULTAT		-222 081	-722 127
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 996	-75 617
Summa finansiella poster		-74 963	-75 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-297 043	-797 587
ÅRETS RESULTAT		-297 043	-797 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	9 067 479	9 093 824
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 067 479	9 093 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 069 879	9 096 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 498	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	363 668	705 813
Summa kortfristiga fordringar		371 166	705 819
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		294	187
Summa kassa och bank		294	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		371 460	706 006
SUMMA TILLGÅNGAR		9 441 339	9 802 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	130 000	130 000
Summa bundet eget kapital		7 349 845	7 349 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 648 916	-2 851 329
Årets resultat		-297 043	-797 587
Summa fritt eget kapital		-3 945 960	-3 648 916
SUMMA EGET KAPITAL		3 403 885	3 700 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 860 000	5 940 000
Summa långfristiga skulder		5 860 000	5 940 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 000	16 000
Leverantörsskulder		38 435	49 805
Övriga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	91 016	95 497
Summa kortfristiga skulder		177 453	161 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 441 339	9 802 230

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.

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	2020	2019
Byggnader	237 år	237 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

	2020	2019
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	97 251	163 561
Elintäkter	13 150	750
Avgift andrahandsuthyrning	1 182	0
Öresutjämning	12	12
	832 772	885 500

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	107	0
	107	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 591	38 824
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 519
	Städning entreprenad	35 533	34 953
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Hissbesiktning	1 695	1 649
	Myndighetstillsyn	9 625	1 770
	Gemensamma utrymmen	5 250	17 988
	Gård	10 288	0
	Serviceavtal	18 282	8 744
	Förbrukningsmateriel	1 386	1 655
		139 399	108 102
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 649	0
	Tvättstuga	5 126	3 831
	Sophantering/återvinning	0	4 276
	Entré/trapphus	6 158	0
	Lås	0	720
	VVS	0	28 791
	Värmeanläggning/undercentral	979	0
	Ventilation	0	61 900
	Elinstallationer	7 394	9 746
	Hiss	7 802	0
	Tak	0	7 252
	Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
	Vattenskada	4 771	3 855
		38 129	120 371
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	210 213
	Värmeanläggning	0	243 750
	Huskropp utvändigt	0	421 650
	Tak	138 460	0
		138 460	875 613
	Taxebundna kostnader		
	El	47 161	65 282
	Värme	156 035	152 268
	Vatten	47 822	38 230
	Sophämtning/renhållning	10 190	9 045
		261 208	264 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 286	31 696
	Självrisk	93 000	0
	Kabel-TV	3 874	3 836
		136 160	35 532
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 189	34 097
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	748 546	1 438 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	63 125	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Hysesförluster	85 731	0
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	825	0
	Förvaltningsarvode	70 756	69 674
	Administration	2 894	14 018
	Korttidsinventarier	1 277	0
	Konsultarvode	16 284	26 190
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		245 900	116 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 000	20 000
	Sociala kostnader	8 169	6 284
		34 169	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	2 807
		26 345	26 345

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	4 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 000 000	4 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 183 997	-2 157 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-26 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 210 342	-2 183 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 067 479	9 093 824
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 471	13 471
	Skattefordran	1 529	2 621
	Klientmedel hos SBC	348 668	689 721
		363 668	705 813

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	130 000	352 968
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 000	-352 968
	Vid årets slut	130 000	130 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,370 %	2 908 000	2 956 000
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 908 000	5 956 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-16 000
			5 860 000	5 940 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 668 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	14 002	28 000
	Sociala avgifter	4 399	8 798
	Ränta	0	208
	Avgifter och hyror	72 615	58 491
		91 016	95 497

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

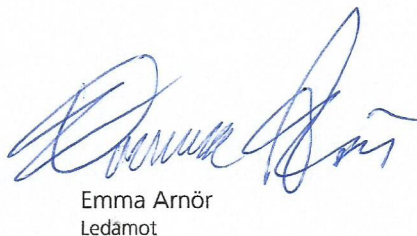
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 6 2021



Leonore Nyström
Ordförande



Emma Arnör
Ledamot



Johan Arnör
Ledamot



Fabian Bergmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2021



Caroline Alkefjård
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2020 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 10 juni 2021,



Caroline Alkefjård

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 177	721 000
Hyror lokaler	137 000	97 251	154 000
Elintäkter	0	13 150	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 182	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	107	0
	858 000	832 879	875 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 000	-38 591	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Städning entreprenad	-37 000	-35 533	-37 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-18 750	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 695	-4 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-9 625	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	-5 250	-3 000
Gård	0	-10 288	0
Serviceavtal	-10 000	-18 282	-10 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 386	-3 000
	-104 000	-139 399	-100 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-95 000	0	-65 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 649	0
Tvättstuga	0	-5 126	0
Entré/trapphus	0	-6 158	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-979	0
Elinstallationer	0	-7 394	0
Hiss	0	-7 802	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250	0
Vattenskada	0	-4 771	0
	-95 000	-38 129	-65 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-138 460	0
	0	-138 460	0
Taxebundna kostnader			
El	-68 000	-47 161	-44 000
Värme	-159 000	-156 035	-162 000
Vatten	-39 000	-47 822	-46 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-10 190	-10 000
	-276 000	-261 208	-262 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-39 286	-61 000
Självrisk	0	-93 000	0
Kabel-TV	-4 000	-3 874	-4 000
	-37 000	-136 160	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-35 189	-34 116
	-35 000	-35 189	-34 116

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-63 125	0
Hysesförluster	0	-85 731	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-825	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-70 756	-71 000
Administration	-7 000	-2 894	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 277	0
Konsultarvode	0	-16 284	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-87 000	-245 900	-83 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-20 000	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-8 169	-7 000
	-25 000	-34 169	-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	-686 000	-1 054 959	-661 116
RÖRELSERESULTAT	172 000	-222 081	213 884
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-66 000	-74 489	-66 000
Övriga räntekostnader	0	-507	0
	-66 000	-74 963	-66 000
RESULTAT	106 000	-297 043	147 884

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se