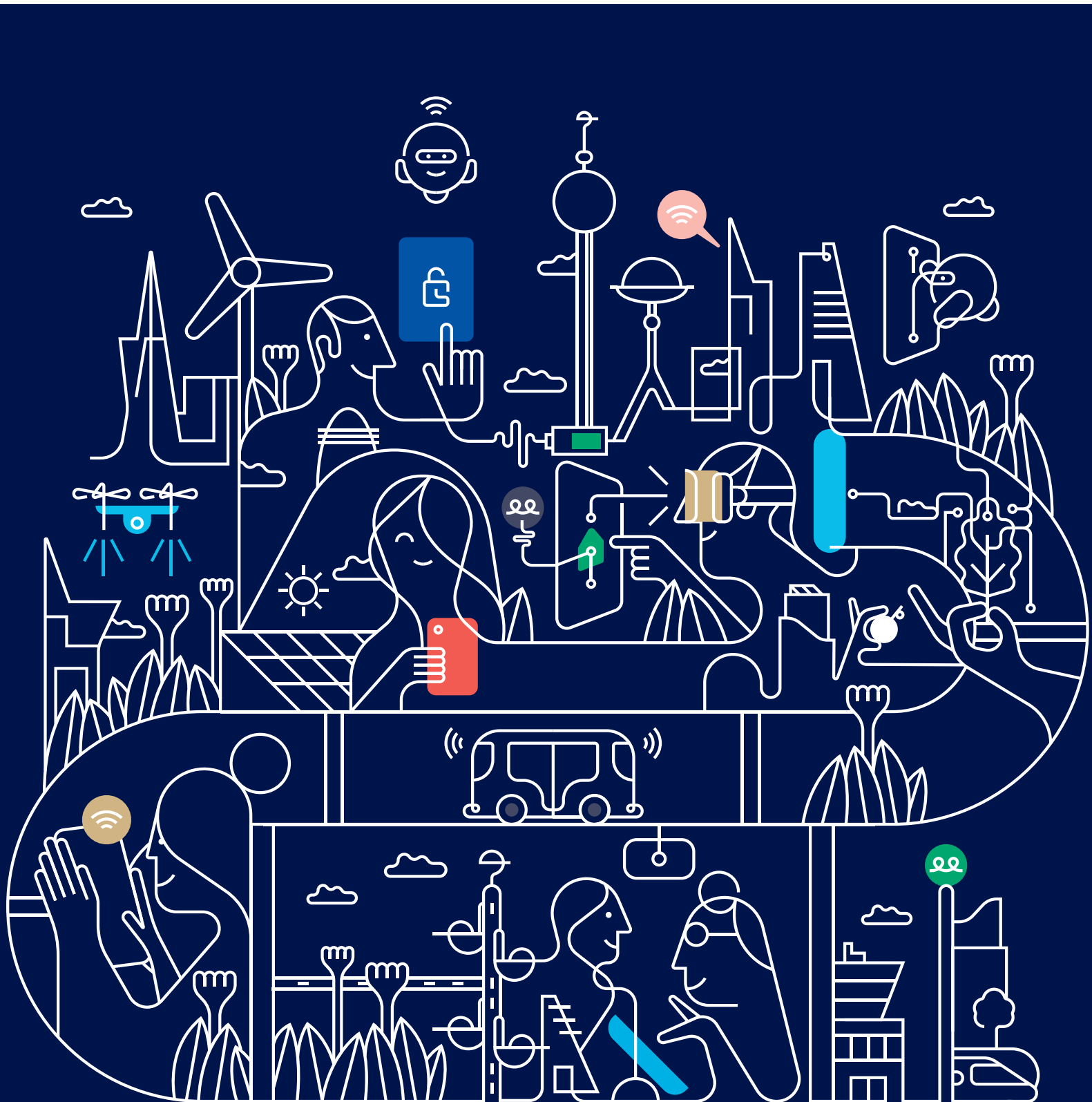




2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2016 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 2022-06-27 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

Johan Arnör	Ordförande
Rebecka Beijbom	Ledamot
Ida Maria Norrby	Ledamot
Leonore Nyström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linnéa Almstedt	Ordinarie Intern	Internrevisor
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Emma Arnör	Sammanställande
------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-17.
Extra föreningsstämma hölls 2022-04-20. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-08. Extra stämma med anledning av val av styrelseledamöter.

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

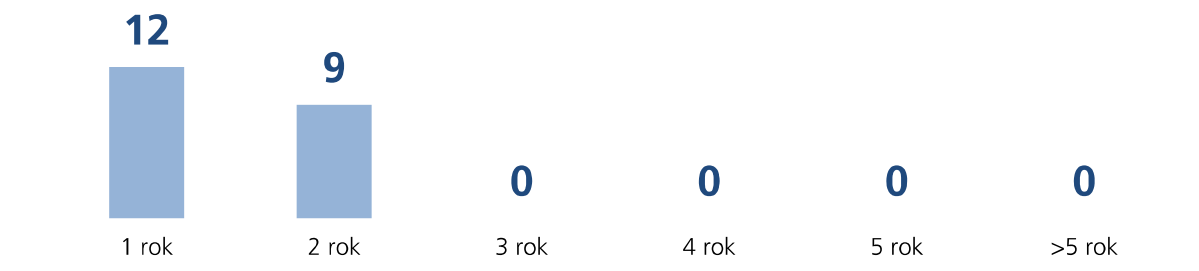
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Goat Sports	80 m ²	2024-08-31
Goat Sports	25 m ²	2023-08-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Källare med förråd Cykelförråd	Planerad omvandling till källsorteringsrum för att möta kommande lagkrav (prel. 2025)
Vind med förråd Pannrum med verktygsförvaring	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning trapphus i källarplan	2022	
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2022	Enligt underhållsplan
OVK hyreslokal	2022	Följer myndighetens krav
Ommålning av tak	2020	
Ventilationskanaler	2020	Rensning
Renovering av hyreslokal	2020 - 2021	Återställning efter vattenskada samt anpassning av lokalen till ny inriktning på verksamheten
Rensning av gårdsbrunnar	2020	Serviceunderhåll
Utbyte av stamventiler och radiatorventiler	2019	Enligt underhållsplan
Utbyte av och installation i värmeundercentral	2019	Enligt underhållsplan
Rensning och injustering av ventilation/OVK	2019 - 2020	Enligt underhållsplan
Dränering	2019	
Renovering/ommalning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Ommålning fönster	2018	
Installation av fibernätverk	2017	
Upprustning av takfläktar	2017	
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av ventilation	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	ommaln. 1993, 2004, 2020
Nyinstallation hiss	1951	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av gårdsbrunnar	2023	inkl. service av pumpar
Energideklaration	2023	Följer myndighetens krav
Kompletterande fönsterrenovering	2023	Gårdsfönster i hyreslokalen
Rensning av avlopp	2023	Enligt beslut
Rensning av gårdsbrunnar	2025	inkl. service av pumpar
Installation av avgasare i värmesystemet	2026	
OVK bostäder & allmänna utrymmen	2026	Följer myndighetens krav
Hissrenovering	2030	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 75 % kvinnor och 25 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

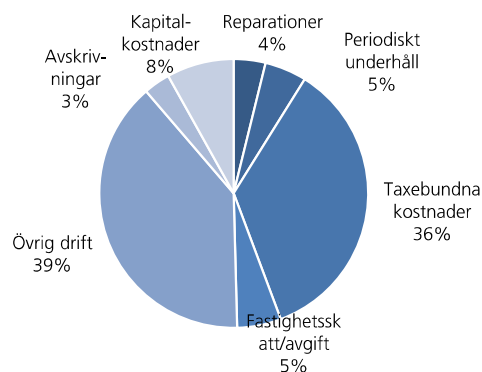
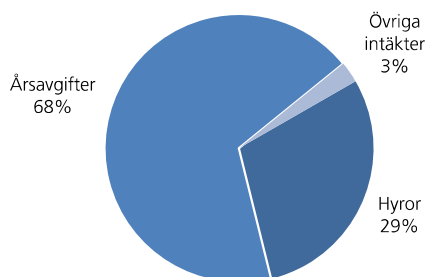
Ökade hyresintäkter har haft en positiv effekt på föreningens ekonomi. Styrelsen har kunnat genomföra underhåll som planerat och efter behov samtidigt som de likvida medelen har ökat under 2022. Detta är en trend vi förutser också för kommande år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 262 112	2021 348 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 060 522	981 259
Finansiella intäkter	1 149	39
Ökning av kortfristiga skulder	7 597	8 864
	1 069 268	990 162
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	724 381	944 879
Finansiella kostnader	66 307	74 131
Ökning av kortfristiga fordringar	30 148	10 002
Minskning av långfristiga skulder	48 000	48 000
	868 836	1 077 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	462 544	262 112
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	200 431	-86 849

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gårdsbyggnaden har målats om, kostnaden delas med HSB-hyresfastigheten på Torsgatan 75.

Det utrymme som tidigare användes som styrelserum samt förråd för trädgårdsmöbler har iordningställts till en hyreslokal med GOAT Sports som hyresgäst.

I källarplan har trapphuset genomgått en ytskiktsrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 907	1 200	1 216	2 045
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 795	5 842	5 890	5 938
Elkostnad/m ² totalyta	65	46	44	60
Värmekostnad/m ² totalyta	162	159	144	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	39	44	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	68	69	70
Soliditet (%)	38	36	36	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	245	-64	-297	-798
Nettoomsättning (tkr)	1 043	834	833	886

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	141 400	141 400	-121 540	121 540
S:a bundet eget kapital	7 361 245	141 400	-121 540	7 341 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 021 416	-141 400	57 484	-3 937 500
Årets resultat	244 638	244 638	64 057	-64 057
S:a fritt eget kapital	-3 776 779	103 238	121 541	-4 001 556
S:a eget kapital	3 584 466	244 638	1	3 339 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	244 638
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 880 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 400
summa balanserat resultat	-3 776 778

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

41 250
-3 735 528

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 042 681	834 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 841	146 967
Summa rörelseintäkter		1 060 522	981 259

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-607 142	-826 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 611	-82 740
Personalkostnader	Not 6	-38 629	-35 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 345	-26 345
Summa rörelsekostnader		-750 726	-971 224

RÖRELSERESULTAT

309 796 **10 035**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 149	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 307	-74 131
Summa finansiella poster		-65 158	-74 092

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

244 638 **-64 057**

ÅRETS RESULTAT

244 638 **-64 057**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	9 014 789	9 041 134
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 014 789	9 041 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 017 189	9 043 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 162	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	458 867	294 612
Summa kortfristiga fordringar		508 029	294 612
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 162	0
Summa kassa och bank		17 162	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		525 192	294 612
SUMMA TILLGÅNGAR		9 542 381	9 338 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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	141 400	121 540
Summa bundet eget kapital		7 361 245	7 341 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 021 416	-3 937 500
Årets resultat		244 638	-64 057
Summa fritt eget kapital		-3 776 779	-4 001 556
SUMMA EGET KAPITAL		3 584 466	3 339 829
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 764 000	2 812 000
Summa långfristiga skulder		5 764 000	2 812 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 000	3 048 000
Leverantörsskulder		34 741	40 716
Skatteskulder		6 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 682	97 602
Summa kortfristiga skulder		193 914	3 186 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 542 381	9 338 147

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	312 587	96 000
Bredbandsintäkter	54 396	48 897
Hysesrabatt	-60 000	-40 750
Elintäkter	4 200	4 200
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	4 755
Öresutjämning	18	14
	1 042 681	834 292

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	17 141	128 209
Övriga intäkter	700	18 758
	17 841	146 967

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 298	39 296
	Städning entreprenad	21 055	36 552
	Städning enligt beställning	8 625	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 750	0
	Hissbesiktning	1 819	1 719
	Myndighetstillsyn	0	8 610
	Gemensamma utrymmen	3 240	1 200
	Gård	3 797	2 236
	Serviceavtal	10 009	8 782
	Förbrukningsmateriel	1 929	3 531
	Brandskydd	0	163
		99 522	102 089
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	21 250	0
	Tvättstuga	6 191	0
	Källare	0	45 975
	Lås	1 548	8 562
	VVS	0	7 800
	Ventilation	0	10 122
	Elinstallationer	0	3 888
	Hiss	2 518	6 700
	Fasad	0	19 702
	Fönster	0	4 761
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
	Vattenskada	0	32 917
		31 507	142 676
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	184 425
	Källare	41 250	0
		41 250	184 425
	Taxebundna kostnader		
	El	69 949	49 440
	Värme	175 848	172 518
	Vatten	31 139	42 383
	Sophämtning/renhållning	12 175	0
		289 111	264 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 976	39 678
	Kabel-TV	4 090	3 945
	Bredband	54 477	53 314
		102 543	96 937
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 209	35 819
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	607 142	826 287

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	6 125
	Föreningskostnader	3 477	0
	Fritids- och trivselkostnader	819	119
	Förvaltningsarvode	45 979	69 424
	Administration	9 455	2 462
	Korttidsinventarier	2 820	0
	Konsultarvode	11 381	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		78 611	82 740
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 678	28 000
	Sociala kostnader	9 951	7 851
		38 629	35 851
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	2 807
		26 345	26 345

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-2 236 687	-2 210 342
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-26 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 263 032	-2 236 687
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 014 789	9 041 134
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 648 600	4 648 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 131 000	12 154 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	17 600 000
		47 131 000	29 754 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	29 200 000
	Lokaler	1 131 000	554 000
		47 131 000	29 754 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 486	13 468
	Skattefordran	0	899
	Klientmedel hos SBC	139 301	262 112
	Fordringar kreditfakturor	0	18 133
	Räntekonto hos SBC	306 080	0
		458 867	294 612

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	121 540	130 000
	Reservering enligt stadgar	141 400	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 540	-138 460
	Vid årets slut	141 400	121 540

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,370 %	2 812 000	2 860 000	2024-01-30
	Handelsbanken	0,890 %	3 000 000	3 000 000	2024-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 812 000	5 860 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-3 048 000	
			5 764 000	2 812 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 572 000 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 180 000	6 180 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	3 073	0
	Arvoden	6 607	14 002
	Sociala avgifter	3 041	3 457
	Avgifter och hyror	91 961	80 143
		104 682	97 602

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har infört källsortering av matavfall med start januari 2023.

Uttjänta fläktar i ventilationssystemet kommer att bytas ut under VT 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Johan Arnör
Ordförande

Rebecka Beijbom
Ledamot

Ida Maria Norrby
Ledamot

Leonore Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Linnéa Almstedt
Intern revisor

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2022 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 21 mars 2023

Linnéa Almstedt

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 177	721 000
Hyror lokaler	289 000	312 587	230 000
Bredbandsintäkter	54 000	54 396	53 000
Hysesrabatt	0	-60 000	0
Elintäkter	4 000	4 200	4 200
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 233	0
Öresutjämning	0	18	0
Försäkringersättning	0	17 141	0
Övriga intäkter	0	700	0
	1 068 000	1 060 522	1 008 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-44 000	-41 298	-76 000
Städning entreprenad	-41 000	-21 055	-20 000
Städning enligt beställning	0	-8 625	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 750	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 819	-2 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 240	0
Gård	-3 000	-3 797	-10 000
Serviceavtal	-10 000	-10 009	-20 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 929	-2 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-117 000	-99 522	-135 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-90 000
Gemensamma utrymmen	0	-21 250	0
Tvättstuga	0	-6 191	0
Lås	0	-1 548	0
Hiss	0	-2 518	0
	-87 000	-31 507	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-10 000
Källare	0	-41 250	0
Fönster	0	0	-25 000
	0	-41 250	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-69 949	-50 000
Värme	-191 000	-175 848	-163 000
Vatten	-47 000	-31 139	-36 000
Sophämtning/renhållning	0	-12 175	-11 000
	-314 000	-289 111	-260 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-43 976	-38 000
Kabel-TV	-5 000	-4 090	-4 000
Bredband	-59 000	-54 477	-53 000
	-108 000	-102 543	-95 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 116	-43 209	-36 000
	-34 116	-43 209	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	0	0
Föreningskostnader	0	-3 477	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-819	-1 000
Förvaltningsarvode	-77 000	-45 979	-75 000
Administration	-7 000	-9 455	-7 000
Korttidsinventarier	0	-2 820	0
Konsultarvode	0	-11 381	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 680	-5 000
	-97 000	-78 611	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 605	-25 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 073	-3 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 951	-9 900
	-38 000	-38 629	-42 900
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	-822 116	-750 726	-809 900
RÖRELSERESULTAT	245 884	309 796	198 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 102	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	18	0
Låneräntor	-66 000	-66 307	-66 000
	-66 000	-65 158	-66 000
RESULTAT	179 884	244 638	132 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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