



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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@sbc.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 2019.

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 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
Fabian Bergmark	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tomas Eriksson och Leonore Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATET 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

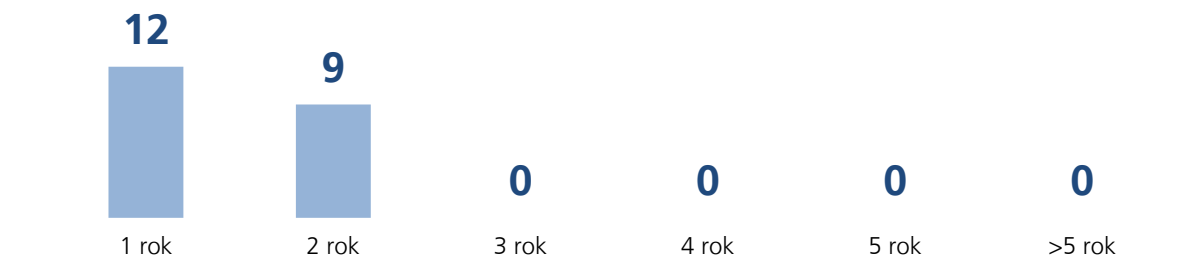
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m², varav 1 003 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Eric Turner AB	80 m ²	1,5 år

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Tvättstuga
Cykelrum
Gårdhus
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
Utbyte av stamventiler och radiatorventiler	2019	Enligt underhållsplan
Utbyte av och installation i värmeundercentral	2019	Enligt underhållsplan
Dränering	2019	
Rensning och injustering av ventilation/OVK	2019 - 2020	Enligt underhållsplan
Renovering/om målning av fönster	2018	Enligt underhållsplan
Upprustning av takfläktar	2017	
Installation av fibernätverk	2017	
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av ventilation	2014	
Omputsning av fasad	2012	ommåln. 2000
Renovering av balkonger	2012	
Ommålning fönster	2012	
Spolning av samtliga stammar	2012	
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
Ommålning plåttak	2020	Tidigarelagt underhåll
Rensning av avlopp	2020	Enligt beslut
Ommålning träpanel gårdsbyggnad	2020/2021	Enligt underhållsplan
Ombyggnad hiss	2021	Enligt underhållsplan
Rensning av gårdsbrunnar	2022	Enligt underhållsplan
Byte av hissmotor	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

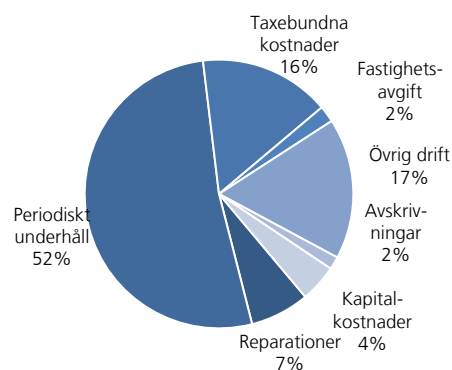
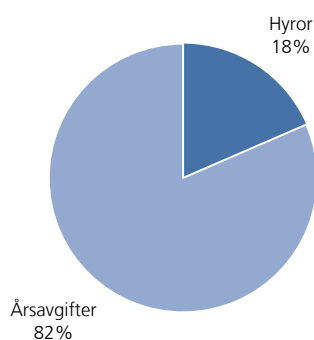
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Ellevio
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	394 561	766 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	885 500	977 853
Finansiella intäkter	157	49
Minskning kortfristiga fordringar	11 474	0
Ökning av långfristiga skulder	1 224 490	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	192 755
	2 121 621	1 170 657
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 581 282	1 456 691
Finansiella kostnader	75 617	42 795
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 923
Minskning av långfristiga skulder	0	36 172
Minskning av kortfristiga skulder	169 375	0
	1 826 274	1 542 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	689 908	394 561
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	295 347	-371 924

*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 1 377 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

Vi har installerat en ny fjärrvärmecentral samt bytt stamventiler och radiatorventiler i hela fastigheten.

Längs fasaden mot Torbjörn Klockares gata har vi genomfört en dränning samt installerat nytt dagvattensystem.

Vi har påbörjat arbetet inför OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genom att låta göra en rengöring av ventilationssystemet samt åtgärda vissa mindre brister. Besiktningen sker under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 s t
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 045	761	1 245	1 230
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 938	4 717	4 753	4 789
Elkostnad/m ² totalyta	60	39	46	39
Värmekostnad/m ² totalyta	141	143	138	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	42	40	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	40	70	71
Soliditet (%)	38	9	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-798	-548	120	177
Nettoomsättning (tkr)	886	782	821	820

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 230 032	0	0	2 230 032
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000	0	0
Upplåtelseavgifter	989 813	0	0	989 813
Fond för yttre underhåll	130 000	130 000	-352 968	352 968
S:a bundet eget kapital	7 349 845	4 130 000	-352 968	3 572 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 851 329	-130 000	-194 961	-2 526 368
Årets resultat	-797 587	-797 587	547 929	-547 929
S:a ansamlad förlust	-3 648 916	-927 587	352 968	-3 074 297
S:a eget kapital	3 700 929	3 202 413	0	498 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-797 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 721 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	-3 648 916

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

130 000
-3 518 916

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	885 500	782 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	195 787
Summa rörelseintäkter		885 500	977 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 438 540	-1 337 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 458	-92 822
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 345	-26 345
Summa rörelsekostnader		-1 607 627	-1 483 036
RÖRELSERESULTAT		-722 127	-505 183
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 617	-42 795
Summa finansiella poster		-75 460	-42 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-797 587	-547 929
ÅRETS RESULTAT		-797 587	-547 929

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 093 824	5 120 169
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 093 824	5 120 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 096 224	5 122 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	11 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	705 813	410 946
Summa kortfristiga fordringar		705 819	421 946
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		187	187
Summa kassa och bank		187	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		706 006	422 133
SUMMA TILLGÅNGAR		9 802 230	5 544 702

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Uppskrivningsfond		4 000 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	130 000	352 968
Summa bundet eget kapital		7 349 845	3 572 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 851 329	-2 526 368
Årets resultat		-797 587	-547 929
Summa fritt eget kapital		-3 648 916	-3 074 297
SUMMA EGET KAPITAL		3 700 929	498 516
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 940 000	4 697 670
Summa långfristiga skulder		5 940 000	4 697 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 000	33 840
Leverantörsskulder		49 805	253 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	95 497	61 672
Summa kortfristiga skulder		161 302	348 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 802 230	5 544 702

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	237 år	237 år
Soprum	237 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	163 561	60 879
Elintäkter	750	0
Öresutjämning	12	11
	885 500	782 066

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	195 606
Övriga intäkter	0	181
	0	195 787

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 824	37 933
	Fastighetsskötsel beställning	2 519	0
	Städning entreprenad	34 953	35 047
	Städning enligt beställning	0	2 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 875
	Hissbesiktning	1 649	3 178
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	17 988	2 275
	Serviceavtal	8 744	8 744
	Förbrukningsmateriel	1 655	0
		108 102	101 852
	Reparationer		
	Lokaler	0	12 371
	Tvättstuga	3 831	3 840
	Sophantering/återvinning	4 276	0
	Entré/trapphus	0	5 168
	Lås	720	22 916
	VVS	28 791	9 825
	Ventilation	61 900	50 589
	Elinstallationer	9 746	0
	Hiss	0	12 562
	Tak	7 252	0
	Vattenskada	3 855	199 798
		120 371	317 069
	Periodiskt underhåll		
	VVS	210 213	0
	Värmeanläggning	243 750	0
	Hus kropp utvändigt	421 650	0
	Fönster	0	573 177
		875 613	573 177
	Taxebundna kostnader		
	El	65 282	41 764
	Värme	152 268	154 801
	Vatten	38 230	45 027
	Sophämtning/renhållning	9 045	8 779
		264 825	250 371
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 696	57 734
	Kabel-TV	3 836	3 765
		35 532	61 499
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 097	33 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 438 540	1 337 585

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	176
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Föreningskostnader	406	1 113
	Förvaltningsarvode	69 674	67 546
	Administration	14 018	2 438
	Konsultarvode	26 190	16 734
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		116 458	92 822
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	2 807
		26 345	26 345

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	4 000 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 000 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 157 652	-2 131 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-26 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 183 997	-2 157 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 093 824	5 120 169
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 648 600	648 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 154 000	12 154 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		29 754 000	29 754 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	554 000	554 000
		29 754 000	29 754 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		13 471	13 471	
	Skattefordran		2 621	3 101	
	Klientmedel hos SBC		689 721	394 374	
			705 813	410 946	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		352 968	209 238	
	Reservering enligt stadgar		130 000	167 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-352 968	-23 270	
	Vid årets slut		130 000	352 968	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,370 %	2 956 000	0	2024-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	0	2022-01-30
	SEB	0,000 %	0	896 022	
	SBAB	0,000 %	0	335 488	
	SEB	0,000 %	0	1 000 000	
	SEB	0,000 %	0	1 000 000	
	SEB	0,000 %	0	1 500 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		5 956 000	4 731 510	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000	-33 840	
			5 940 000	4 697 670	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 876 000 kr.					
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar		5 705 000	5 705 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden		28 000	8 000	
	Sociala avgifter		8 798	2 514	
	Ränta		208	477	
	Avgifter och hyror		58 491	50 681	
			95 497	61 672	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Strax innan årsskiftet upptäcktes en omfattande vattenskada fastighetens hyreslokal, läcksökning påbörjades snarast och hyresgästen fick information om att de troligen skulle bli tvugna att göra uppehåll i verksamheten. Rivningsarbete och torkning beräknas pågå under kvartal 1 2020.

Styrelsen har beslutat att tidigarelägga den planderade målningen av föreningen yttertak, denna genomförs sommaren 2020 enligt ny plan.

Vi planerar en stammspolning med filmning någon gång under 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 5 2020



Leonore Nyström
Ordförande

Fabian Bergmark
Ledamot



Tomas Eriksson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Dariush Gol
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2019 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 6 maj 2020,



Dariush Gol

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 177	722 000
Hyror lokaler	154 000	163 561	132 000
Elintäkter	0	750	0
Öresutjämning	0	12	0
	875 000	885 500	854 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-38 824	-37 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-2 519	-1 000
Städning entreprenad	-37 000	-34 953	-30 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-1 649	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-1 770	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-17 988	-2 000
Serviceavtal	-10 000	-8 744	-9 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 655	-2 000
	-100 000	-108 102	-85 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-3 831	0
Sopphantering/återvinning	0	-4 276	0
Lås	0	-720	0
VVS	0	-28 791	0
Ventilation	0	-61 900	0
Elinstallationer	0	-9 746	0
Tak	0	-7 252	0
Vattenskada	0	-3 855	0
	-65 000	-120 371	-60 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-210 213	0
Värmeanläggning	0	-243 750	0
Huskropp utvändigt	0	-421 650	0
	0	-875 613	0
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-65 282	-52 000
Värme	-162 000	-152 268	-155 000
Vatten	-46 000	-38 230	-42 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-9 045	-8 000
	-262 000	-264 825	-257 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-31 696	-27 000
Kabel-TV	-4 000	-3 836	-4 000
	-65 000	-35 532	-31 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 116	-34 097	-34 000
	-34 116	-34 097	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Föreningskostnader	-2 000	-406	0
Förvaltningsarvode	-71 000	-69 674	-68 000
Administration	-4 000	-14 018	-3 000
Konsultarvode	0	-26 190	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-4 000
	-83 000	-116 458	-75 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-18 000	-20 000	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 284	-7 000
	-25 000	-26 284	-27 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 538	-23 000
Förbättringar	-3 000	-2 807	-2 000
	-27 000	-26 345	-25 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-661 116	-1 607 627	-594 000
RÖRELSERESULTAT	213 884	-722 127	260 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	157	0
Låneräntor	-66 000	-74 613	-65 000
Övriga räntekostnader	0	-1 004	0
	-66 000	-75 460	-65 000
RESULTAT	147 884	-797 587	195 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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