

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatet 3

* Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2013 och 2017.
- 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 att läsa om 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

Nils Per Emil Berg	Ledamot
Dariusz Gol	Ledamot
Jonas Fredrik Rooth	Ledamot

Karl Ola Håkan Ekström	Suppleant
Johanna Olivia Rutfjäll Rithner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Svalstedt Malmén	Ordinarie Intern
------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-08. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar, samt val av styrelse och revisor.

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

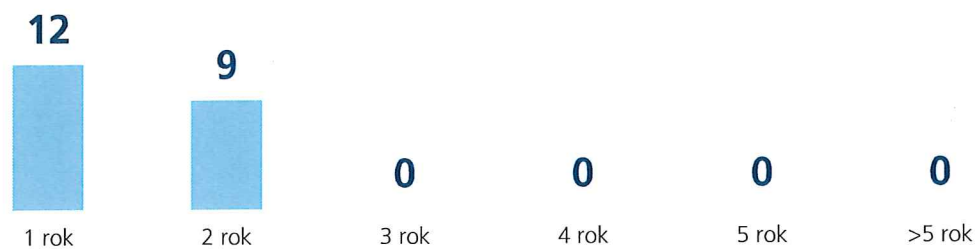
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

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
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 2013 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt sophanteringssystem	2014	
Renovering av ventilation	2014	
Renovering av balkonger	2012	
Ommålning fönster	2012	
Spolning av samtliga stammar	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
Byte av hissmotor	2017	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

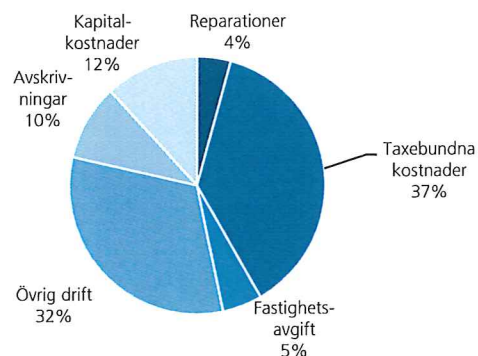
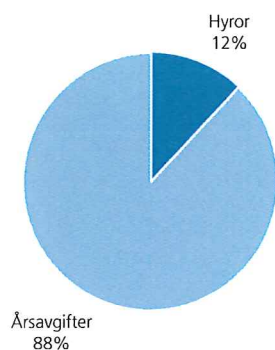
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Hissleverantör	Thyssen Krupp
Städfirma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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	473 748	393 178
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	824 880	819 530
Finansiella intäkter	106	208
	824 986	819 738
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	508 290	574 468
Finansiella kostnader	77 420	96 853
Ökning av kortfristiga fordringar	16 232	77
Minskning av långfristiga skulder	35 816	35 659
Minskning av kortfristiga skulder	33 335	32 111
	671 093	739 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	627 641	473 748
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	153 893	80 570

*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 1 268 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

Möjlighet att installera säkerhetsdörrar erbjöds till respektive lägenhetsinnehavare och installation genomfördes första kvartalet 2016.

Avtal med Driftia Förvaltning AB har ingåtts avseende teknisk förvaltning av fastigheten.

Föreningens stadgar har uppdaterats.

Avtal med IP Only har ingåtts avseende installation av fiberbroadband. Installation är planerad under 2017 och kommer att ske utan kostnad för föreningen eller dess medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	719	675	675
Hyr/m ² hyresrättsyta	1 230	1 229	1 231	1 231
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 789	4 825	4 861	4 697
Elkostnad/m ² totalyta	39	28	36	52
Värmekostnad/m ² totalyta	139	131	122	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	31	36	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	89	115	129
Soliditet (%)	16	13	12	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	177	68	-231	-2 306
Nettoomsättning (tkr)	820	820	776	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	119 976	89 262	-46 101	76 815
S:a bundet eget kapital	3 339 821	89 262	-46 101	3 296 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 589 956	-89 262	114 085	-2 614 779
Årets resultat	177 056	177 056	-67 984	67 984
S:a ansamlad förlust	-2 412 901	87 794	46 101	-2 546 795
S:a eget kapital	926 920	177 056	0	749 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	177 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 500 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 262
summa balanserat resultat	-2 412 900

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 412 900
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	819 612	819 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 268	2
Summa rörelseintäkter		824 880	819 530

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-410 742	-459 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 264	-88 328
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-62 220	-80 433
Summa rörelsekostnader		-570 510	-654 901

RÖRELSERESULTAT

254 370 **164 629**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106	208
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77 420	-96 853
Summa finansiella poster	-77 314	-96 645

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

177 056 **67 984**

ÅRETS RESULTAT

177 056 **67 984**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 208 735	5 270 955
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 208 735	5 270 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 211 135	5 273 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	657 268	487 143
Summa kortfristiga fordringar		657 268	487 143
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		187	187
Summa kassa och bank		187	187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 455	487 330
SUMMA TILLGÅNGAR		5 868 589	5 760 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Fond för yttre underhåll	Not 12	119 976	76 815
Summa bundet eget kapital		3 339 821	3 296 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 589 956	-2 614 779
Årets resultat		177 056	67 984
Summa fritt eget kapital		-2 412 901	-2 546 795
SUMMA EGET KAPITAL		926 920	749 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 763 840	4 803 808
Summa långfristiga skulder		4 763 840	4 803 808
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	39 828	35 676
Leverantörsskulder		48 903	90 143
Skatteskulder		0	2 261
Övriga skulder		17 541	2 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	71 557	76 475
Summa kortfristiga skulder		177 829	207 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 868 589	5 760 685

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	237år	237år
Ventilation	10år	10år
Fönster	10år	10år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	721 177	721 177
Hyror lokaler	98 425	98 341
Öresutjämning	10	10
	819 612	819 528

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 268	2
	5 268	2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 375	0
	Städning entreprenad	31 428	34 097
	Hissbesiktning	1 191	1 159
	Gemensamma utrymmen	3 171	2 975
	Gård	0	1 003
	Serviceavtal	8 254	8 002
	Förbrukningsmateriel	5 921	2 503
		79 340	49 739
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 153	0
	Tvättstuga	3 616	0
	Entré/trapphus	0	5 625
	Lås	750	0
	VVS	4 085	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 500	71 787
	Ventilation	0	2 685
	Hiss	6 213	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 000
	Vattenskada	0	8 764
		27 317	89 861
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	46 101
		0	46 101
	Taxebundna kostnader		
	El	42 709	29 956
	Värme	150 023	141 765
	Vatten	41 009	33 932
	Sophämtning/renhållning	7 945	1 831
	Grovsopor	1 249	0
		242 935	207 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 332	24 865
	Kabel-TV	3 650	3 640
		28 982	28 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 168	38 153
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	410 742	459 843

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska Åtgärder	0	14 344
	Föreningskostnader	0	197
	Fritids- och trivselkostnader	142	97
	Förvaltningsarvode	63 376	60 858
	Förvaltningsarvoden övriga	0	813
	Administration	3 446	3 438
	Konsultarvode	0	4 281
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		71 264	88 328

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 298
		26 284	26 298
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	38 682	56 895
		62 220	80 433
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 822	7 277 822
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 006 867	-1 926 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 220	-80 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 069 087	-2 006 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 208 735	5 270 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	648 600	648 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 154 000	11 938 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	13 667 000
		29 754 000	25 605 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	24 400 000
	Lokaler	554 000	1 205 000
		29 754 000	25 605 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	25 792	13 582
	Skattefordran	4 022	0
	Klientmedel hos SBC	627 454	473 561
		657 268	487 143

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	76 815	76 815
	Reservering enligt stadgar	89 262	76 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 101	-76 815
	Vid årets slut	119 976	76 815

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	1,570 %	963 702	997 542	Rörligt
SBAB	1,580 %	339 966	341 942	2017-08-24
SEB	0,870 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
SEB	3,030 %	1 000 000	1 000 000	2017-11-28
SEB	0,790 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		4 803 668	4 839 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 828	-35 676	
		4 763 840	4 803 808	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 604 528 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 705 000	5 705 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	8 000	8 000
	Sociala avgifter	2 514	2 514
	Ränta	2 052	358
	Förutbetalda avgifter och hyror	58 991	65 603
		71 557	76 475

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 6 2017



Nils Per Emil Berg
Ledamot

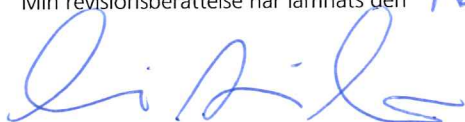


Dariusz Gol
Ledamot



Jonas Fredrik Rooth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



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 2016 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 2017-05-16



Maria Svalstedt Malmén
Revisor