



# 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@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://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

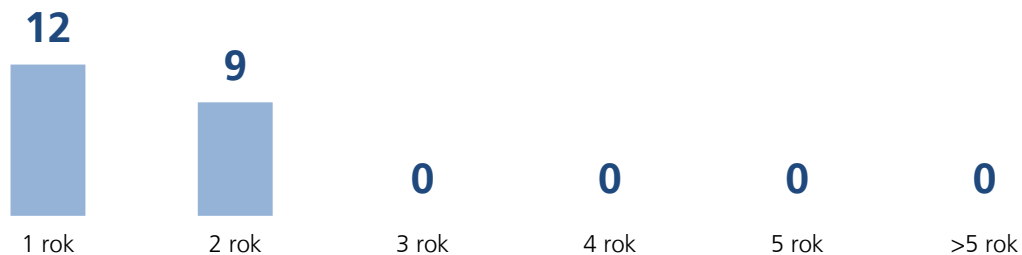
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m<sup>2</sup>, varav 1 003 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 80 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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

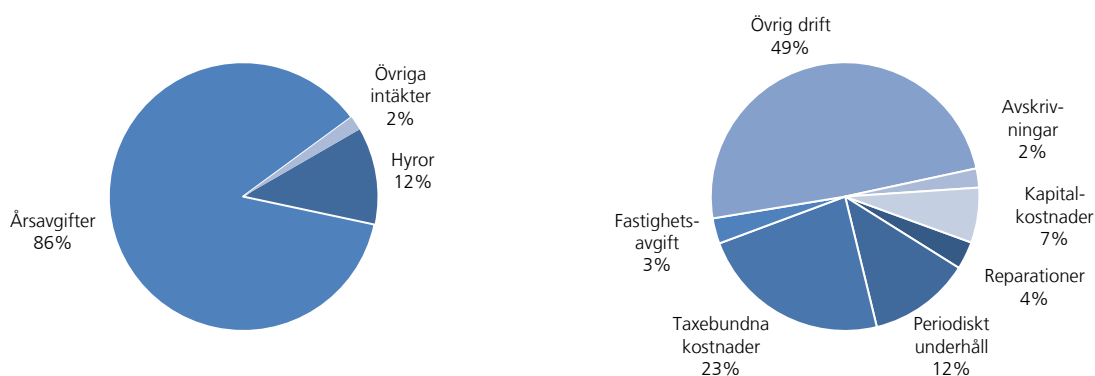
## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>689 908</b>	<b>394 561</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	832 879	885 500
Finansiella intäkter	33	157
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 474
Ökning av långfristiga skulder	0	1 224 490
	<b>832 912</b>	<b>2 121 621</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>1 173 858</b>	<b>1 826 274</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>348 962</b>	<b>689 908</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-340 947</b>	<b>295 347</b>

\*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 tidigarelades 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 mossa 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	719	719	719	719
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 216	2 045	761	1 245
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 890	5 938	4 717	4 753
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	60	39	46
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	141	143	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	35	42	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 80 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 349 845</b>	<b>130 000</b>	<b>-130 000</b>	<b>7 349 845</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 648 916	-130 000	-667 587	-2 851 329
Årets resultat	-297 043	-297 043	797 587	-797 587
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 945 960</b>	<b>-427 043</b>	<b>130 000</b>	<b>-3 648 916</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 403 885</b>	<b>-297 043</b>	<b>0</b>	<b>3 700 929</b>



## 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	<u>-130 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 945 959</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	832 772	885 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>832 879</b>	<b>885 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 054 959</b>	<b>-1 607 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-222 081</b>	<b>-722 127</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 996	-75 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 963</b>	<b>-75 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-297 043</b>	<b>-797 587</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-297 043</b>	<b>-797 587</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 219 845	3 219 845
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	130 000	130 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 349 845</b>	<b>7 349 845</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 648 916	-2 851 329
Årets resultat		-297 043	-797 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 945 960</b>	<b>-3 648 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 403 885</b>	<b>3 700 929</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 860 000	5 940 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 860 000</b>	<b>5 940 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>177 453</b>	<b>161 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 441 339</b>	<b>9 802 230</b>

## 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
	<b>832 772</b>	<b>885 500</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	107	0
	<b>107</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
		<b>139 399</b>	<b>108 102</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>38 129</b>	<b>120 371</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	210 213
	Värmeanläggning	0	243 750
	Huskropp utvändigt	0	421 650
	Tak	138 460	0
		<b>138 460</b>	<b>875 613</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 161	65 282
	Värme	156 035	152 268
	Vatten	47 822	38 230
	Sophämtning/renhållning	10 190	9 045
		<b>261 208</b>	<b>264 825</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 286	31 696
	Självrisk	93 000	0
	Kabel-TV	3 874	3 836
		<b>136 160</b>	<b>35 532</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 189</b>	<b>34 097</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>748 546</b>	<b>1 438 540</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
		<b>245 900</b>	<b>116 458</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 000	20 000
	Sociala kostnader	8 169	6 284
		<b>34 169</b>	<b>26 284</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	23 538	23 538
	Förbättringar	2 807	2 807
		<b>26 345</b>	<b>26 345</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 277 822	7 277 822
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 277 822</b>	<b>7 277 822</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	4 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	4 000 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 183 997	-2 157 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 345	-26 345
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 210 342</b>	<b>-2 183 997</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 067 479</b>	<b>9 093 824</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 648 600	4 648 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 154 000	12 154 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		<b>29 754 000</b>	<b>29 754 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	554 000	554 000
		<b>29 754 000</b>	<b>29 754 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 088	107 088
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 088</b>	<b>107 088</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 088	-107 088
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-107 088</b>	<b>-107 088</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>



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

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,370 %	2 908 000	2 956 000	2024-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	2022-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 908 000</b>	<b>5 956 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-16 000	
			<b>5 860 000</b>	<b>5 940 000</b>	

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 beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

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

**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 Alkefjärd  
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 revisions sed 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 Alkefjärd  
Internrevisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
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
	<b>858 000</b>	<b>832 879</b>	<b>875 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
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
	<b>-104 000</b>	<b>-139 399</b>	<b>-100 000</b>
<b>Reparationer</b>			
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
	<b>-95 000</b>	<b>-38 129</b>	<b>-65 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	-138 460	0
	<b>0</b>	<b>-138 460</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
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
	<b>-276 000</b>	<b>-261 208</b>	<b>-262 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-33 000	-39 286	-61 000
Självrisk	0	-93 000	0
Kabel-TV	-4 000	-3 874	-4 000
	<b>-37 000</b>	<b>-136 160</b>	<b>-65 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-35 189	-34 116
	<b>-35 000</b>	<b>-35 189</b>	<b>-34 116</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
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
	<b>-87 000</b>	<b>-245 900</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-18 000	-20 000	-18 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-8 169	-7 000
	<b>-25 000</b>	<b>-34 169</b>	<b>-25 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-24 000	-23 538	-24 000
Förbättringar	-3 000	-2 807	-3 000
	<b>-27 000</b>	<b>-26 345</b>	<b>-27 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-686 000</b>	<b>-1 054 959</b>	<b>-661 116</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>172 000</b>	<b>-222 081</b>	<b>213 884</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-66 000	-74 489	-66 000
Övriga räntekostnader	0	-507	0
	<b>-66 000</b>	<b>-74 963</b>	<b>-66 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>106 000</b>	<b>-297 043</b>	<b>147 884</b>

# 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 forskottshyror 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](http://www.sbc.se)