

BRF Fylgia nr 1
Org.nr. 702000-6743

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nummer 3, kvarteret Sjöraån, med adress Döbelnsgatan 43 inom Adolf Fredriks församling, Stockholm, för att där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen allmänt

Föreningen registrerades som bostadsförening 1928.
Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 2015
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Allians/Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Föreningen har skadedjursförsäkring i Anticimex.
Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och består av ett flerbostadshus i fem våningar mot Döbelnsgatan och i vinkel ett flerbostadshus i fyra våningar mot innergård.
Föreningen äger marken som har en areal av 508 m².
Fastigheten totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 399 m², varav 1 271 m² utgör lägenhetsyta och 128 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med besittningsrätt samt två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Storlek	1 rok	2 rok	4 rok
Antal	6	9	5

I lokalerna bedrivs följande verksamheter :

Verksamhet	Kontraktstid
Gröna Saxen	2023-10-01
John Robert Nilsson Arkitektkontor AB	2020-02-01

Medlemmar

Tre nya överlåtelser av medlemslägenheter skedde under året.

En ny andrahandsuthyrning har beviljats under året samt två förlängningar.

Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2019)

Jesper Tränck, ordförande

Gustaf Zetterberg, ledamot

John Hedestig, ledamot

Mats Håkansson, ledamot

Elsa Berg Bjärtun, ledamot

Gabriel Johansson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakter rörande föreningens verksamhet.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen och fastigheten sköts av styrelsen samt av medlemmarna genom fördelade arbetsuppgifter.

Föreningen köper följande tjänster externt :

- Schneider, funktionskontroll av fjärrvärmesystem och regleringsmekanism
- Kone AB, hiss och larm i hiss
- Dekra, hissbesiktning
- Com hem, kabel-TV
- Fortum, fjärrvärme, el
- F:a Izabelas städ, trappstädning
- Stockholm Vatten, vatten, avlopp och hämtning hushållssopor

Revisorer

Revisorer har varit Leif Gustafsson och Dan Rubinstein

Valberedning

Valberedning har varit Isabelle Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året målat om taken. Samtliga V/A och köksstammar har stamspolats, Utfört en fuktkontroll i våt- och köksutrymmen (Anticimex) och gjort en OVK uppföljning samt installerat nya brandlarm på vinden

Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och banktillgodohavande finns för löpande underhålls- och förbättringsåtgärder samt kan tas i anspråk vid akuta reparationer.

Föreningen har rimligen fortsatt goda möjligheter att vid behov genom lån finansiera framtida större underhåll med tanke på att skuldsidan är mycket begränsad i förhållande till taxeringsvärdet. Föreningens lån ligger med rörliga tremånadersräntor hos Handelsbanken Stadshypotek.

Nyckeltal

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsyta	398	401	403	404	397	404
Lån/m ² bostadsyta	2 654	2 510	2562	2 614	2 666	2 007
Elkostnad/hushåll	754	642	411	604	578	720
Värmekostnad/hushåll	12 163	11 187	9 274	10 128	9 605	9 166
Vattenkostnad/hushåll	1 080	1 267	853	938	1 121	974
Fast. Skatt(schablon)/hushåll	2 937	2 781	2 659	2 495	2 434	2 523

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-41 293
Ansamlad vinst	88 034
Summa	46 741

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2019 - 31 december 2019

2019

2018

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	506 058	509 415
Hyror	237 580	219 480
Övriga intäkter	0	12 166
	743 638	741 061

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetsskötsel	-93 692	-102 987
Reparationer och underhåll	-33 556	-16 580
Taxebundna kostnader	-303 903	-286 233
Övriga driftskostnader	-71 974	-68 761
Fastighetsskatt	-58 736	-55 619
Förvaltningskostnader	-22 571	-15 302
Avskrivningar	-151 099	-149 349
	-735 531	-694 831

RÖRELSERESULTAT

8 107

46 230

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-47 090	-47 042
	-47 090	-47 042

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-38 983

-812

Reparationsfond

-2 310

-2 310

ÅRETS RESULTAT

-41 293

-3 122

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	4 735 566	4 592 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 735 566	4 592 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		0	0
Fordran på medlem		0	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		297 948	268 062
Bank Kapitalkonto		50 000	50 000
		347 949	318 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		347 949	318 062
SUMMA TILLGÅNGAR		5 083 515	4 910 830
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1 478 304	1 478 304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		88 034	91 156
Årets resultat		-41 293	-3 122
		46 741	88 034
SUMMA EGET KAPITAL		1 525 045	1 566 338
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	23 100	20 790
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	3 373 012	3 190 412
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		162 358	133 290
		162 358	133 290
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 083 515	4 910 830
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		3 484 000	3 484 000
ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskomentarer

Belopp i kronor

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas :

Byggnad	0.5%
Fjärrvärmecentral	5.0%
Hiss	5.0%
Inventarier	10.0%
Installationer	10.0%

NOT 1	RÖRELSENS KOSTNADER	2019	2018
Fastighetsskötsel			
Gård		0	0
Hiss besiktning		-2 713	0
Hiss driftskostnader		-11 511	-30 508
Hiss serviceavtal		0	0
Klottersanering		0	0
Snöskottning		0	0
Städning		-34 763	-29 300
Ventiler (rensning)		0	0
Värmeanläggning serviceavtal		-6 357	-23 236
Värmerör (inspektion)		0	0
Fastighetsskötsel övrigt		-38 348	-19 943
		-93 692	-102 987
Reparationer och Underhåll			
Byggnad reparation		0	-6 325
El reparation		-15 100	0
Hiss reparation		-18 456	-1 311
Lokaler		0	-6 424
Portar		0	-2 520
Stuprör		0	0
Tak		0	0

Tvättstuga	0	0
VVS	0	0
	-33 556	-16 580
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	-15 084	-12 842
Sophämtning	-23 966	-24 316
Vattenkostnader	-21 592	-25 341
Värmekostnader	-243 261	-223 734
	-303 903	-286 233
Övriga Driftskostnader		
Försäkringar	-37 893	-35 052
Kabel-TV	-34 081	-33 709
	-71 974	-68 761
Förvaltningskostnader		
Administration	-6 393	-860
Bankavgifter	-1 495	-1 472
Föreningsavgifter	-5 180	-4 390
Förvaltning (egen)	-9 503	-8 580
	-22 571	-15 302
Avskrivningar		
Byggnad avskrivning	-106 844	-106 844
Inventarier och installationer	-44 255	-42 505
	-151 099	-149 349
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-735 531	-694 831

NOT 2	2019	2018
--------------	-------------	-------------

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 974 994	5 974 994
Förbättringar	0	0
Renoveringar	293 897	0
Utgående anskaffningsvärde	6 268 891	5 974 994

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 382 226	-1 232 877
Årets avskrivningar enligt plan	-151 099	-149 349
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 533 325	-1 382 226

Planenligt restvärde vid årets slut	4 735 566	4 592 768
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	14 081 000	13 058 000
Mark	31 648 000	18 047 000
	45 729 000	31 105 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande :

Bostäder	42 000 000	28 600 000
Lokaler	3 729 000	2 505 000
	45 729 000	31 105 000

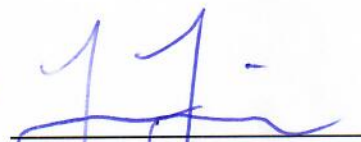
NOT 3 AVSÄTTNINGAR**2019****2018****Föreningens yttre reparationsfond**

Vid årets början	20 790	18 480
Årets avsättning	2 310	2 310
lanspråktagande	0	0
Vid årets slut	23 100	20 790

NOT 4 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**2019-12-31****2018-12-31**

Stadshypotek	Belopp	3 373 012	3 194 412
	Räntesats	1.10%	1.45%
	Nästa villkorsändring	13/2/2020	2019-02-09

Stockholm den 17/3 2020


Jesper Tränck
Gustaf Zetterberg
Mats Håkansson
John Hedestig
Elsa Berg Bjärtun

Revisionsberättelse har 2020 - 03 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning


Leif Gustafsson
Dan Rubinstein

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Undertecknade, av årsstämman utsedd till föreningens revisorer, avger följande revisionsberättelse efter genomförd granskning.

Styrelsen är ansvarig för föreningens verksamhet och ekonomi och för att upprätta en rättvisande årsredovisning och för den interna kontroll som bedöms nödvändig. Revisorernas uppgift är att granska styrelsens förehavanden och ekonomiska transaktioner och uttala sig om årsredovisningen på grundval av sin revision.

Efter granskning av föreningens verksamhet, ekonomiska redovisning, styrelsens protokollförda möten och annan dokumentation för verksamhetsåret 2019 är det vår uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2019.

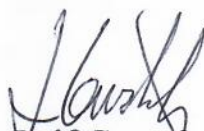
Vi kan inte finna att någon i styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller Bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker att stämman fastställer resultaträkning och balansräkning för verksamhetsåret 2019 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 17 mars 2020



Dan Rubinstein



Leif Gustafsson