

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nummer 3, kvarteret Sjörråen, 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	2023-02-01

Medlemmar

Två nya överlåtelser av medlemslägenheter skedde under året.

Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2021)

Jesper Tränck, ordförande

Gustaf Zetterberg, ledamot

John Hedestig, ledamot

Mats Håkansson, ledamot

Jan Nygren, ledamot

Styrelsen har under året avhållit fyra 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
- Stockholms Stadsnät, Fiberbredband
- Fortum, fjärrvärme, el
- Smart förvaltning, 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 2021-05-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under påbörjat installation av fiberbroadband

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	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m2 bostadsyta	423	398	398	401	403	404
Lån/m2 bostadsyta	3,285	3,214	2654	2,510	2,562	2,614
Elkostnad/hushåll	572	674	754	642	411	604
Värmekostnad/hushåll	11,089	9,096	12,163	11,187	9,274	10,128
Vattenkostnad/hushåll	1,445	1,571	1080	1,267	853	938
Fast. Skatt(schablon)/hushåll	3,788	2,976	2,937	2,781	2,659	2,495

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-131,070
Ansamlad förlust	-58,231
Summa	-189,300

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2021 - 31 december 2021

2021

2020

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	537,615	505,772
Hyror	246,965	248,375
Övriga intäkter	0	0
	784,580	754,147

RÖRELSENS KOSTNADER . Not 1

Fastighetsskötsel	-167,832	-122,789
Reparationer och underhåll	-35,757	-90,910
Taxebundna kostnader	-290,480	-254,594
Övriga driftskostnader	-81,220	-75,199
Fastighetsskatt	-75,761	-59,520
Förvaltningskostnader	-12,106	-19,913
Avskrivningar	-194,801	-165,794
	-857,957	-788,720

RÖRELSERESULTAT **-73,377** **-34,573**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-55,383	-68,089
	-55,383	-68,089

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER **-128,760** **-102,662**

Reparationsfond -2,310 -2,310

ÅRETS RESULTAT **-131,070** **-104,972**

BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	5,329,526	5,439,984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5,329,526	5,439,984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		0	0
Fordran på medlem		0	21,549
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		270,829	166,112
Bank Kapitalkonto		50,000	50,000
		320,830	216,112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		320,830	237,661
SUMMA TILLGÅNGAR		5,650,356	5,677,645
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1,478,304	1,478,304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		-58,231	46,741
Årets resultat		-131,070	-104,972
		-189,300	-58,231
SUMMA EGET KAPITAL		1,289,004	1,420,073
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	27,720	25,410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	4,175,212	4,084,812
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		158,420	147,350
		158,420	147,350
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5,650,356	5,677,645
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		3,484,000	3,484,000
ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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%
Installationer och inventarier	1-10%

NOT 1	RÖRELSENS KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsskötsel			
Gård		0	0
Hiss besiktning		-1,639	-1,585
Hiss driftskostnader		-9,946	-15,331
Hiss serviceavtal		0	0
Klottersanering		0	0
Snöskottning		-30,031	0
Städning		-39,575	-35,626
Ventiler (rensning)		0	0
Värmeanläggning serviceavtal		-15,496	0
Värmerör (inspektion)		0	0
Fastighetsskötsel övrigt		-71,145	-70,247
		-167,832	-122,789
Reparationer och Underhåll			
Byggnad reparation		0	-59,994
El reparation		0	-11,418
Hiss reparation		-32,978	-19,498
Lokaler		0	0
Portar		0	0
Stuprör		0	0
Tak		0	0
Tvättstuga		-2,779	0
VVS		0	0
		-35,757	-90,910
Taxebundna kostnader			
Elkostnader		-11,430	-13,483

Sophämtning	-28,381	-27,759
Vattenkostnader	-28,895	-31,428
Värmekostnader	-221,774	-181,924
	-290,480	-254,594

Övriga Driftskostnader

Försäkringar	-46,900	-41,466
Kabel-TV	-34,320	-33,733
	-81,220	-75,199

Förvaltningskostnader

Administration	0	-1,600
Bankavgifter	-1,511	-1,460
Föreningsavgifter	0	-4,560
Förvaltning (egen)	-10,595	-12,293
	-12,106	-19,913

Avskrivningar

Byggnad avskrivning	-150,546	-121,539
Inventarier och installationer	-44,255	-44,255
	-194,801	-165,794

Fastighetsskatt

Skatt	-75,761	-59,520
	-75,761	-59,520

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-857,957	-788,720
-----------------------------------	-----------------	-----------------

NOT 2	2021	2020
--------------	-------------	-------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	7,139,103	6,268,891
Förbättringar	84,343	
Renoveringar		870,212
Utgående anskaffningsvärde	7,223,446	7,139,103

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1,699,119	-1,533,325
Årets avskrivningar enligt plan	-194,801	-165,794
Utgående avskrivningar enligt plan	-1,893,920	-1,699,119

Planenligt restvärde vid årets slut	5,329,526	5,439,984
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	14,081,000	14,081,000
Mark	31,648,000	31,648,000
	45,729,000	45,729,000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande :

Bostäder	42,000,000	42,000,000
Lokaler	3,729,000	3,729,000
	45,729,000	45,729,000

NOT 3 AVSÄTTNINGAR 2021 2020

Föreningens yttre reparationsfond

Vid årets början	25,410	25,410
Årets avsättning	2,310	2,310
Anspråktagande	0	0
Vid årets slut	27,720	27,720

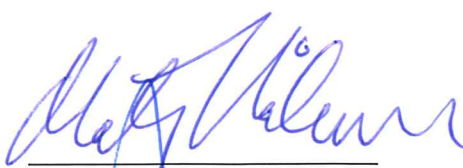
NOT 4 SKULDER TILL KREDITINSTITUT 2021-12-31 2020-12-31

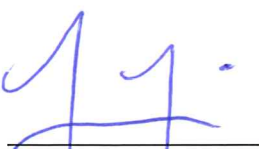
Stadshypotek	Belopp	4,175,212	4,084,812
	Räntesats	1.35%	1.35%
	Nästa villkorsändring	2022-01-07	2021-02-17

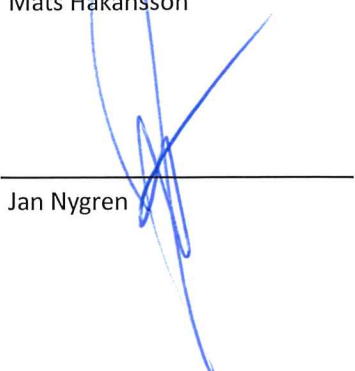
Stockholm den 11:e april 2022


Jesper Tränck


Gustaf Zetterberg


Mats Håkansson


John Hedestig


Jan Nygren

Revisionsberättelse har 2022 - 04-12 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 2021 är det vår uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2021.

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 2021 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 12 april 2022



Dan Rubinstein



Leif Gustafsson