

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nummer 3, kvarteret Sjøråen, 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 Saxon	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 2020)

Jesper Tränck, ordförande

Gustaf Zetterberg, ledamot

John Hedestig, ledamot

Mats Håkansson, ledamot

Jan Nygren, 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 2020-06-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året renoverat innegården, fräschat upp detaljer och målning i trapphuset

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	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m2 bostadsyta	398	398	401	403	404	397
Lån/m2 bostadsyta	3,214	2,654	2510	2,562	2,614	2,666
Elkostnad/hushåll	674	754	642	411	604	578
Värmekostnad/hushåll	9,096	12,163	11,187	9,274	10,128	9,605
Vattenkostnad/hushåll	1,571	1,080	1267	853	938	1,121
Fast. Skatt(schablon)/hushåll	2,976	2,937	2,781	2,659	2,495	2,434

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-104,972
Ansamlad vinst	46,741
Summa	-58,231

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2020 - 31 december 2020		2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		505,772	506,058
Hyror		248,375	237,580
Övriga intäkter		0	0
		754,147	743,638
RÖRELSENS KOSTNADER Not 1			
Fastighetsskötsel		-122,789	-93,692
Reparationer och underhåll		-90,910	-33,556
Taxebundna kostnader		-254,594	-303,903
Övriga driftskostnader		-75,199	-71,974
Fastighetsskatt		-59,520	-58,736
Förvaltningskostnader		-19,913	-22,571
Avskrivningar		-165,794	-151,099
		-788,720	-735,531
RÖRELSERESULTAT		-34,573	8,107
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-68,089	-47,090
		-68,089	-47,090
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102,662	-38,983
Reparationsfond		-2,310	-2,310
ÅRETS RESULTAT		-104,972	-41,293

BALANSRÄKNING		12/31/2020	12/31/2019
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	5,439,984	4,735,566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5,439,984	4,735,566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		0	0
Fordran på medlem		21,549	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		166,112	297,948
Bank Kapitalkonto		50,000	50,000
		216,112	347,949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		237,661	347,949
SUMMA TILLGÅNGAR		5,677,645	5,083,515
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1,478,304	1,478,304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		46,741	88,034
Årets resultat		-104,972	-41,293
		-58,231	46,741
SUMMA EGET KAPITAL		1,420,073	1,525,045
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	25,410	23,100

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 4	4,084,812	3,373,012
-----------------------------	-------	-----------	-----------

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder

Förutbetalda avgifter och hyror	147,350	162,358
	147,350	162,358

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5,677,645	5,083,515
---	--	-----------	-----------

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%
Installationer och inventarier	1-10%

NOT 1	RÖRELSENS KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsskötsel			
Gård		0	0
Hiss besiktning		-1,585	-2,713
Hiss driftskostnader		-15,331	-11,511
Hiss serviceavtal		0	0
Klottersanering		0	0
Snöskottning		0	0
Städning		-35,626	-34,763
Ventiler (rensning)		0	0
Värmeanläggning serviceavtal		0	-6,357
Värmerör (inspektion)		0	0
Fastighetsskötsel övrigt		-70,247	-38,348
		-122,789	-93,692
Reparationer och Underhåll			
Byggnad reparation		-59,994	0
El reparation		-11,418	-15,100
Hiss reparation		-19,498	-18,456
Lokaler		0	0
Portar		0	0
Stuprör		0	0
Tak		0	0
Tvättstuga		0	0
VVS		0	0
		-90,910	-33,556
Taxebundna kostnader			
Elkostnader		-13,483	-15,084
Sophämtning		-27,759	-23,966

Vattenkostnader	-31,428	-21,592
Värmekostnader	-181,924	-243,261
	-254,594	-303,903
Övriga Driftskostnader		
Försäkringar	-41,466	-37,893
Kabel-TV	-33,733	-34,081
	-75,199	-71,974
Förvaltningskostnader		
Administration	-1,600	-6,393
Bankavgifter	-1,460	-1,495
Föreningsavgifter	-4,560	-5,180
Förvaltning (egen)	-12,293	-9,503
	-19,913	-22,571
Avskrivningar		
Byggnad avskrivning	-121,539	-106,844
Inventarier och installationer	-44,255	-44,255
	-165,794	-151,099
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-788,720	-735,531

NOT 2	2020	2019
--------------	-------------	-------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6,268,891	5,974,994
Förbättringar		
Renoveringar	870,212	293,897
Utgående anskaffningsvärde	7,139,103	6,268,891

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1,533,325	-1,382,226
Årets avskrivningar enligt plan	-165,794	-151,099
Utgående avskrivningar enligt plan	-1,699,119	-1,533,325

Planenligt restvärde vid årets slut	5,439,984	4,735,566
--	------------------	------------------

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	2020	2019
--------------	---------------------	-------------	-------------

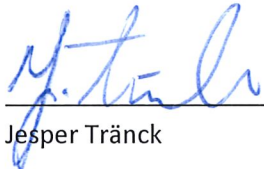
Föreningens yttre reparationsfond

Vid årets början	23,100	23,100
Årets avsättning	2,310	2,310
Anspråktagande	0	0
Vid årets slut	25,410	25,410

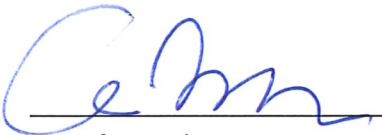
NOT 4	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31
--------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Stadshypotek	Belopp	4,084,812	3,373,012
	Räntesats	1.35%	1.10%
	Nästa villkorsändring	2021-02-17	2020-02-13

Stockholm den *9 mars* 2021



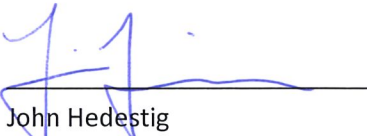
 Jesper Tränck



 Gustaf Zetterberg



 Mats Håkansson

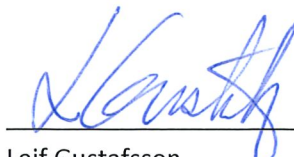


 John Hedestig



 Jan Nygren

Revisionsberättelse har 2021 - *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 2020 är det vår uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2020.

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 2020 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 17 mars 2021



Dan Rubinstein



Leif Gustafsson