



BRF Fylgia nr 1
Org.nr. 702000-6743

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nummer 3, kvarteret Sjöråen, 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	2026-02-01

Medlemmar

Två nya överlåtelser av medlemslägenheter skedde under året.

Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2022)

Mats Håkansson, ordförande

Jan Nygren, ledamot

Stephanie Pettersson, ledamot

Dan Rubinstein, ledamot

Styrelsen har under året avhållit sju 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 Julia Larsdotter

Valberedning

Valberedning har varit Isabelle Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I januari installerades fiberbroadband från Stockholms Stadsnät med driftstart 1 februari.
Föreningen har anpassat soprummet för returhantering inklusive hantering av matavfall och i samband med detta fräschat upp soprummet. Utöver detta har, med konsulthjälp, renovering av fönster upphandlats för att genomföras kvartal 1 2023.

Föreningens ekonomi

Pga kraftigt stigande kostnader de senaste åren, i synnerhet detta år, har styrelsen, för att proaktivt säkra att föreningen fortsatt har en god ekonomi, beslutat om en avgiftshöjning för medlemmarna från den 1 januari 2023.

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

Föreningen har 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	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsyta	425	423	398	398	401
Lån/m ² bostadsyta	3 195	3 285	3 214	2654	2 510
Elkostnad/hushåll	859	572	674	754	642
Värmekostnad/hushåll	11 370	11 089	9 096	12 163	11 187
Vattenkostnad/hushåll	1 537	1 445	1 571	1080	1 267
Fast. Skatt(schablon)/hushåll	3 700	3 788	2 976	2 937	2 781

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-241 660
Ansamlad förlust	-189 301
Summa	-430 961

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2022 - 31 december 2022

2022

2021

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	539 904	537 615
Hyror	267 267	246 965
Övriga intäkter	0	0
	807 171	784 580

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetsskötsel	-143 363	-167 832
Reparationer och underhåll	-137 331	-35 757
Taxebundna kostnader	-323 163	-290 480
Övriga driftskostnader	-75 290	-81 220
Fastighetsskatt	-74 007	-75 761
Förvaltningskostnader	-16 803	-12 106
Avskrivningar	-203 235	-194 801
	-973 192	-857 957

RÖRELSERESULTAT

-166 021

-73 377

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	80	0
Räntekostnader	-73 409	-55 383
	-73 329	-55 383

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-239 350

-128 760

Reparationsfond	-2 310	-2 310
-----------------	--------	--------

ÅRETS RESULTAT

-241 660

-131 070

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	5 185 449	5 329 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 185 449	5 329 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		0	0
Fordran på medlem		0	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		143 849	270 829
Bank Kapitalkonto		80	50 000
		143 929	320 830
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		143 929	320 830
SUMMA TILLGÅNGAR		5 329 378	5 650 356
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1 478 304	1 478 304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		-189 301	-58 231
Årets resultat		-241 660	-131 070
		-430 961	-189 300
SUMMA EGET KAPITAL		1 047 343	1 289 004
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	30 030	27 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	4 061 012	4 175 212
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		190 993	158 420
		190 993	158 420
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 329 378	5 650 356
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		3 484 000	3 484 000
ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys 1 januari 2022 - 31 december 2022	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-239 350	-128 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 235	194 801
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-36 115	66 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	0	21 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 573	11 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	32 573	32 619
Investeringsverksamhet		
Årets investeringar	-59 158	-84 342
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-59 158	-84 342
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-114 200	90 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-114 200	90 400
Årets kassaflöde	-176 900	104 718
Likvida medel vid årets början	320 830	216 112
Likvida medel vid årets slut	143 930	320 830



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	2022	2021
Fastighetsskötsel			
Gård		-9 490	0
Hiss besiktning		0	-1 639
Hiss driftskostnader		-10 204	-9 946
Snöskottning		-8 750	-30 031
Städning		-24 540	-39 575
Värmeanläggning serviceavtal		-29 593	-15 496
Fastighetsskötsel övrigt		-60 786	-71 145
		-143 363	-167 832
Reparationer och underhåll			
Byggnad reparation		-87 468	0
El reparation		-2 377	0
Hiss reparation		-47 486	-32 978
Tvättstuga		0	-2 779
		-137 331	-35 757

Taxebundna kostnader

Elkostnader	-17 181	-11 430
Sophämtning	-47 859	-28 381
Vattenkostnader	-30 731	-28 895
Värmekostnader	-227 392	-221 774
	-323 163	-290 480

Övriga Driftskostnader

Försäkringar	-44 782	-46 900
Bredband/Kabel-TV	-30 508	-34 320
	-75 290	-81 220

Förvaltningskostnader

Administration	-3 659	0
Bankavgifter	-1 469	-1 511
Föreningsavgifter	-4 710	0
Förvaltning (egen)	-6 965	-10 595
	-16 803	-12 106

Avskrivningar

Byggnad avskrivning	-150 546	-150 546
Inventarier och installationer	-52 689	-44 255
	-203 235	-194 801

Skatter

Fastighetsskatt	-74 007	-75 761
	-74 007	-75 761

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

-973 192 **-857 957**

NOT 2**2022****2021****BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	7 223 446	7 139 103
Förbättringar	59 158	84 343
Renoveringar		
Utgående anskaffningsvärde	7 282 604	7 223 446

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 893 920	-1 699 119
Årets avskrivningar enligt plan	-203 235	-194 801
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 097 155	-1 893 920

Planenligt restvärde vid årets slut

5 185 449 **5 329 526**

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

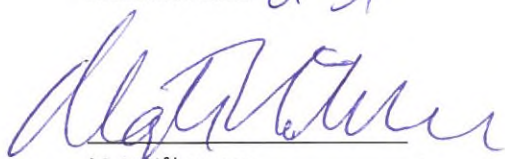
NOT 3 AVSÄTTNINGAR**2022****2021****Föreningens yttre reparationsfond**

Vid årets början	27 720	25 410
Årets avsättning	2 310	2 310
Anspråktagande	0	0
Vid årets slut	30 030	27 720

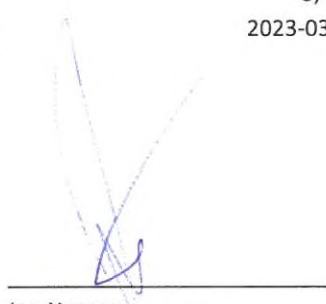
NOT 4 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**2021-12-31****2021-12-31**

Stadshypotek	Belopp	4 061 012	4 175 212
	Räntesats	3,49%	1,35%
	Nästa villkorsändring	2023-03-31	2022-01-07

Stockholm 2023 - 01 - 31



Mats Håkansson



Jan Nygren

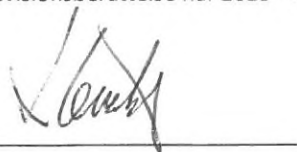


Stephanie Pettersson



Dan Rubinstein

Revisionsberättelse har 2023 - 02 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Leif Gustafsson



Julia Larsson

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

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 2022 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 8 februari 2023



Julia Larsdotter



Leif Gustafsson