



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

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 Söderberg & Partners/Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrels.

Föreningen har skadeförsäkring 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	2026-09-30
John Robert Nilsson Arkitektkontor AB	2026-02-01

Medlemmar

Inga överlåtelse av medlemslängheter har skett under året.

Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2023)

Mats Håkansson, ordförande

Jan Nygren, ledamot

Stephanie Pettersson, ledamot

Dan Rubinstein, ledamot

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 :

- Dafo Brand, brandskydd
- Dekra, hissbesiktning
- Ellevio/Fortum, el
- Johanneshovs plåt, snöskottning
- Kone AB, hiss
- Liselotte Lööf Återvinning AB, returhantering
- Schneider, funktionskontroll av fjärrvärmesystem och regleringsmekanism
- Smart förvaltning, trappstädning
- Stockholm Exergi, fjärrvärme
- Stockholm Vatten, vatten, avlopp och hämtning hushållssopor
- Stockholms Stadsnät, fiberbredband

Revisorer

Revisorer har varit Leif Gustafsson och Julia Larsdotter

Valberedning

Valberedning har varit Isabelle Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av fönster genomfördes under första halvåret. Under andra halvåret har skorstenspiporna setts över och renoverats efter behov samt infästning av skrapgaller i entré förnyats. Nytt torkskåp till tvättstugan har köpts in.

Föreningens ekonomi

Pga kraftigt stigande kostnader de senaste åren skedde en avgiftshöjning från den 1 januari 2023. Fortsatt stigande kostnader har medfört beslut om avgiftshöjning även per den 1 januari 2024. Föreningens genomförda förbättringsåtgärder har finansierats genom upptagande av nya lån vilka även gett likviditet som kan tas i anspråk vid eventuella akuta reparationer. Underhållsbehovet är begränsat de närmaste åren men vid behov finns fortsatt goda möjligheter att finansiera detta via nya lån med tanke på att skuldsidan är mycket begränsad i förhållande till taxeringsvärdet. Föreningens lån ligger med rörliga tremånaders-räntor hos Handelsbanken Stadshypotek.

Nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrätt	501	425	423	398	398
Skuldsättning/m ²	4 056	2 903	2 984	2920	2 411
Sparande/m ²	48	-	-	-	-
Räntekänslighet	9	8	-	-	-
Energikostnad/m ²	218	197	187	162	200

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-226 722
Ansamlad förlust	-430 961
Summa	-657 683

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2023 - 31 december 2023		2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		637 378	539 904
Hyror		338 779	267 267
Övriga intäkter		0	0
		976 157	807 171
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 1		
Fastighetsskötsel		-141 195	-143 363
Reparationer och underhåll		-69 606	-137 331
Taxebundna kostnader		-343 303	-323 163
Övriga driftskostnader		-78 812	-75 290
Fastighetsskatt		-72 456	-74 007
Förvaltningskostnader		-53 638	-16 803
Avskrivningar		-209 151	-203 235
		-968 161	-973 192
RÖRELSERESULTAT		7 996	-166 021
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 047	80
Räntekostnader		-243 455	-73 409
		-232 408	-73 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 412	-239 350
Reparationsfond		-2 310	-2 310
ÅRETS RESULTAT		-226 722	-241 660

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	6 246 935	5 185 449
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 246 935	5 185 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		82	0
Fordran på medlem		0	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		18 446	143 849
Bank Kapitalkonto		500 965	80
		519 410	143 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519 492	143 929
SUMMA TILLGÅNGAR		6 766 427	5 329 378
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1 478 304	1 478 304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		-430 961	-189 301
Årets resultat		-226 722	-241 660
		-657 683	-430 961
SUMMA EGET KAPITAL		820 621	1 047 343
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	32 340	30 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	5 674 350	4 061 012
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		239 116	190 993
		239 116	190 993
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 766 427	5 329 378
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 855 000	3 484 000
ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys 1 januari 2023 - 31 december 2023	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-224 412	-239 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	209 151	203 235
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-15 261	-36 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 123	32 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	48 041	32 573
Investeringsverksamhet		
Årets investeringar	-1 270 637	-59 158
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 270 637	-59 158
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 613 338	-114 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 613 338	-114 200
Årets kassaflöde	375 481	-176 901
Likvida medel vid årets början	143 929	320 830
Likvida medel vid årets slut	519 410	143 929

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	2023	2022
Fastighetsskötsel		
Gård	0	-9 490
Hiss besiktning	-9 034	0
Hiss driftskostnader	-11 377	-10 204
Snöskottning	-8 750	-8 750
Städning	-26 204	-24 540
Värmeanläggning serviceavtal	-21 919	-29 593
Fastighetsskötsel övrigt	-63 911	-60 786
	-141 195	-143 363
Reparationer och underhåll		
Byggnad reparation	-13 750	-87 468
El reparation	0	-2 377
Hiss reparation	-25 923	-47 486
Lokaler	-1 751	0
Portar	-28 182	0
	-69 606	-137 331

Taxebundna kostnader		
Elkostnader	-17 040	-17 181
Sophämtning	-38 715	-47 859
Vattenkostnader	-38 445	-30 731
Värmekostnader	-249 103	-227 392
	-343 303	-323 163
Övriga Driftskostnader		
Försäkringar	-50 252	-44 782
Bredband/Kabel-TV	-28 560	-30 508
	-78 812	-75 290
Förvaltningskostnader		
Administration	-2 717	-3 659
Bankavgifter	-36 316	-1 469
Föreningsavgifter	-4 780	-4 710
Förvaltning (egen)	-9 825	-6 965
	-53 638	-16 803
Avskrivningar		
Byggnad avskrivning	-150 546	-150 546
Inventarier och installationer	-58 605	-52 689
	-209 151	-203 235
Skatter		
Fastighetsskatt	-72 456	-74 007
	-72 456	-74 007
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-968 161	-973 192
NOT 2	2023	2022
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 282 604	7 223 446
Förbättringar	1 270 637	59 158
Renoveringar		
Utgående anskaffningsvärde	8 553 241	7 282 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 097 155	-1 893 920
Årets avskrivningar enligt plan	-209 151	-203 235
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 306 306	-2 097 155
Planenligt restvärde vid årets slut	6 246 935	5 185 449

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	2023	2022
Föreningens yttre reparationsfond			
Vid årets början		30 030	27 720
Årets avsättning		2 310	2 310
Anspråktagande		0	0
Vid årets slut		32 340	30 030

NOT 4	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	Belopp	5 674 350	4 061 012
	Räntesats	5,55%	3,49%
	Nästa villkorsändring	2024-03-31	2023-03-31

Stockholm 2024 - 02 - 08



Jan Nygren

Mats Håkansson



Stephanie Pettersson



Dan Rubinstein

Revisionsberättelse har 2024 - 02 - 09 avgivits beträffande denna årsredovisning



Leif Gustafsson



Julia Larsson

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Undertecknade, av årsstämman utsedda 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 2023 är det vår uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2023.

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 2023 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 9 februari 2024



Julia Larsdotter Stenbom



Leif Gustafsson



Kevin Pettersson