



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten nummer 3, kvarteret Sjöraen, 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	2020-09-30
John Robert Nilsson Arkitektkontor AB	2020-02-01

Medlemmar

En ny överlåtelse av medlemslägenheter skedde under året.

Tre nya andrahandsuthyrning har beviljats under året samt två förlängningar.

Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2018)

Jesper Tränck, ordförande

Stefanie Pettersson, kassör

Gustaf Zetterberg, ledamot

John Hedestig, ledamot

Gabriel Johansson, suppleant

Kristofer Högberg, suppleant

Marielle Gomez, suppleant

Styrelsen har under året avhållit åtta 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
- Sita, pappersinsamling
- 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 Oscar Claesson

Valberedning

Valberedning har varit Isabelle Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året löpande underhållit fastighet och gård.

Vid föreningsstämman fattades ett andra beslut att ändra stagarna så att styrelsen kan besluta om avgift ska utgå i samband med andrahandsuthyrning och storlek på denna (i enlighet med gällande lagstiftning).

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	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsyta	401	403	404	397	404	412
Lån/m ² bostadsyta	2 510	2562	2 614	2 666	2 007	2 059
Elkostnad/hushåll	642	411	604	578	720	791
Värmekostnad/hushåll	11 187	9 274	10 128	9 605	9 166	11 612
Vattenkostnad/hushåll	1 267	853	938	1 121	974	976
Fast. Skatt(schablon)/hushåll	2 781	2 659	2 495	2 434	2 523	2 600

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-3 122
Ansamlad vinst	91 156
Summa	88 034

balanseras i ny räkning.

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

Notering: en felaktig inbetalning till förening och en faktura justeras i 2019

Resultaträkning 1 januari 2018 - 31 december 2018		2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		509 415	506 364
Hyror		219 480	218 580
Övriga intäkter		12 166	12 000
		741 061	736 944
RÖRELSENS KOSTNADER Not 1			
Fastighetsskötsel		-102 987	-75 881
Reparationer och underhåll		-16 580	-77 902
Taxebundna kostnader		-286 233	-250 768
Övriga driftskostnader		-68 761	-65 826
Fastighetsskatt		-55 619	-53 170
Förvaltningskostnader		-15 302	-19 555
Avskrivningar		-149 349	-83 604
		-694 831	-626 706
RÖRELSERESULTAT		46 230	110 238
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-47 042	-48 000
		-47 042	-48 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812	62 238
Reparationsfond		-2 310	-2 310
ÅRETS RESULTAT		-3 122	59 928

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	4 592 768	4 724 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 592 768	4 724 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		0	0
Fordran på medlem		0	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		268 062	227 443
Bank Kapitalkonto		50 000	50 000
		318 062	277 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		318 062	277 443
SUMMA TILLGÅNGAR		4 910 830	5 002 060
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1 478 304	1 478 304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		91 156	31 228
Årets resultat		-3 122	59 928
		88 034	91 155
SUMMA EGET KAPITAL		1 566 338	1 569 460
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	20 790	18 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	3 190 412	3 256 412
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		133 290	157 708
		133 290	157 708
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 910 830	5 002 059
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 tillanskaffningsvärden 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	2018	2017
Fastighetsskötsel			
	Gård	0	0
	Hiss driftskostnader	-30 508	-27 935
	Klottersanering	0	0
	Städning	-29 300	-28 520
	Värmeanläggning serviceavtal	-23 236	-11 237
	Fastighetsskötsel övrigt	-19 943	-8 190
		-102 987	-75 881
Reparationer och Underhåll			
	Byggnad reparation	-6 325	0
	El reparation	0	0
	Lokaler	-6 424	-21 650
	Portar	-2 520	-30 321
	Stuprör	0	0
	Tvättstuga	0	0
		-16 580	-77 902
Taxebundna kostnader			
	Elkostnader	-12 842	-8 223
	Sophämtning	-24 316	-40 020
	Vattenkostnader	-25 341	-17 050
	Värmekostnader	-223 734	-185 475
		-286 233	-250 768

Övriga Driftskostnader		
Försäkringar	-35 052	-32 670
Kabel-TV	-33 709	-33 156
	-68 761	-65 826
Förvaltningskostnader		
Administration	-860	-935
Bankavgifter	-1 472	-1 250
Föreningsavgifter	-4 390	-4 390
Förvaltning (egen)	-8 580	-12 980
	-15 302	-19 555
Avskrivningar		
Byggnad avskrivning	-106 844	-41 099
Inventarier och installationer	-42 505	-42 505
	-149 349	-83 604
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-694 831	-626 706

NOT 2	2018	2017
--------------	-------------	-------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 974 994	5 957 494
Förbättringar	0	0
Renoveringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 974 994	5 957 494

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 232 877	-1 149 273
Årets avskrivningar enligt plan	-149 349	-83 604
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 382 226	-1 232 877

Planenligt restvärde vid årets slut	4 592 768	4 724 617
--------------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	13 058 000	13 058 000
Mark	18 047 000	18 047 000
	31 105 000	31 105 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande :

Bostäder	28 600 000	28 600 000
Lokaler	2 505 000	2 505 000
	31 105 000	31 105 000

NOT 3	AVSÄTTNINGAR	2018	2017
Föreningens yttre reparationsfond			
Vid årets början		18 480	16 170
Årets avsättning		2 310	2 310
lanspråktagande		0	0
Vid årets slut		20 790	18 480

NOT 4	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	Belopp	3 190 412	3 256 412
	Räntesats	1,45%	1,45%
	Nästa villkorsändring	2019-02-09	2018-02-09

Stockholm den *14e mars* 2019



 Jesper Tränck



 Gustaf Zetterberg



 Stefanie Pettersson



 John Hedestig

Revisionsberättelse har 2019 - *03-15* avgivits beträffande denna årsredovisning



 Leif Gustafsson

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Undertecknad, av årsstämman utsedd till föreningens revisor, 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. Revisorn uppgift är att granska styrelsens förhållanden 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 2018 är det min uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2018.

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

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultaträkning och balansräkning för verksamhetsåret 2018 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 15 mars 2019



Leif Gustafsson