

Årsredovisning

Bostadsföreningen Fylgia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2011-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Felix Backteman	Ledamot
Christian Morfeldt	Ledamot
Carl Nisser	Ledamot

Teija Alberg	Suppleant
Michael Kühner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Mo	Ordinarie Intern	Revisor
Klas Havrén	Suppleant Intern	Revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLÖDEN 6	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

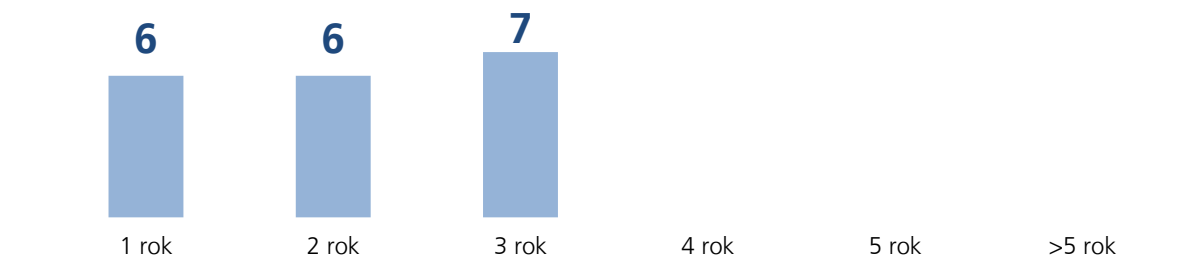
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 285 m², varav 1 285 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av dörr till cykelrummet	2019	
Renovering av port	2019	
Målning av yttertak mot gården	2018	
Fiberinstallation	2017	
Renovering och målning av trapphus	2016	
Ombyggnad av cykelrum	2015	
Hissrenovering	2015	
Renovering av kungsbalkong	2012 - 2013	
Ny balkong	2011	1 styck mot gården
Byte av bärlina i hiss	2011	
Installation av ny fjärrvärmesväxlare	2011	
Byte av plåtar på del av taket	2009 - 2011	
Nya balkonger	2008	5 stycken mot gården
Fönstermålning	2005	Mot gården
Omputsning av fasad	2004	
Omläggning av tak	1998	Målning
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	Till proppskåp i lägenheterna
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	Planerad åtgärd
OVK-besiktning	2020	Planerad åtgärd
Förbättring av ventilation	2020	Planerad åtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internetleverantör (fiber)	Bahnhof (via IP-Only)
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	Egen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trappstädning	XLNT Allservice AB
Jourservice	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Föreningens ekonomi

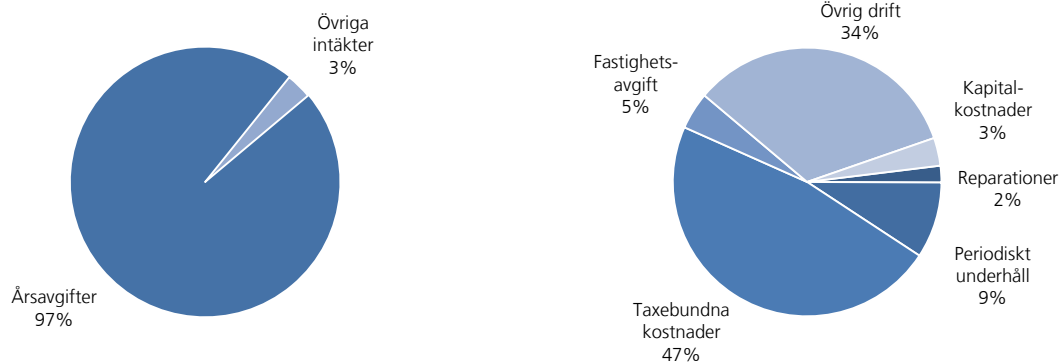
Föreningen tar sedan 2019-07-01 ut överlåtelse- och pantsättningsavgifter.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	724 284	706 048
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	620 227	611 384
Finansiella intäkter	3	0
Minskning kortfristiga fordringar	757	418
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 259
	620 987	673 061
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	555 334	594 671
Finansiella kostnader	19 722	23 154
Minskning av långfristiga skulder	36 000	37 000
Minskning av kortfristiga skulder	26 010	0
	637 067	654 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	708 204	724 284
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 080	18 236

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	468	468	468
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 028	1 056	1 084	1 113
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	156	160	158	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	18	17	16
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	-11	94	-191
Nettoomsättning (tkr)	601	601	602	601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 285 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	124 050	0	0	124 050
Upplåtelseavgifter	634 600	0	0	634 600
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
S:a bundet eget kapital	858 650	0	0	858 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 322 037	-10 995	0	-1 311 042
Årets resultat	40 620	40 620	10 995	-10 995
S:a ansamlad förlust	-1 281 417	29 625	10 995	-1 322 037
S:a eget kapital	-422 767	29 625	10 995	-463 387

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 322 037
summa balanserat resultat	-1 281 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 281 417
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	600 928	600 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 299	10 456
Summa rörelseintäkter		620 227	611 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-485 834	-503 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 004	-89 049
Personalkostnader	Not 6	-4 496	-2 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 554	-4 554
Summa rörelsekostnader		-559 888	-599 225
RÖRELSERESULTAT		60 339	12 159
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 722	-23 154
Summa finansiella poster		-19 719	-23 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 620	-10 995
ÅRETS RESULTAT		40 620	-10 995

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	333 995	338 549
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		333 995	338 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 995	340 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	745 197	760 904
Summa kortfristiga fordringar		745 197	760 904
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10	10
SBC klientmedel i SHB		-1 130	0
Summa kassa och bank		-1 120	10
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		744 077	760 914
SUMMA TILLGÅNGAR		1 080 073	1 101 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		758 650	758 650
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		858 650	858 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 322 037	-1 311 042
Årets resultat		40 620	-10 995
Summa fritt eget kapital		-1 281 417	-1 322 037
SUMMA EGET KAPITAL		-422 767	-463 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 283 500	1 319 500
Summa långfristiga skulder		1 283 500	1 319 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 000	37 000
Leverantörsskulder		36 467	63 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	145 873	144 362
Summa kortfristiga skulder		219 340	245 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 080 073	1 101 463

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	600 916	600 916
Öresutjämning	12	12
	600 928	600 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	10 456
Övriga intäkter	19 299	0
	19 299	10 456

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 830	0
	Städning entreprenad	13 530	13 199
	Mattvätt/Hyrmattor	0	750
	Sotning	0	1 225
	Hissbesiktning	1 839	5 757
	Gård	858	759
	Serviceavtal	3 920	3 818
	Förbrukningsmateriel	2 070	2 617
		25 047	28 125
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 518
	VVS	0	3 519
	Värmeanläggning/undercentral	3 965	0
	Hiss	7 575	0
	Balkonger/altaner	0	2 906
		11 540	18 943
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	24 375	0
	Hiss	28 509	0
	Tak	0	52 000
		52 884	52 000
	Taxebundna kostnader		
	El	32 235	30 573
	Värme	200 783	205 927
	Vatten	19 360	22 827
	Sophämtning/renhållning	19 893	23 188
		272 271	282 515
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 787	43 273
	Kabel-TV	14 506	14 189
	Bredband	38 636	38 676
		97 929	96 138
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 163	25 403
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	485 834	503 124
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	3 206	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	822	0
	Förvaltningsarvode	51 328	49 765
	Administration	2 380	2 479
	Konsultarvode	2 938	29 755
	Föreningsavgifter	0	4 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	0
		65 004	89 049

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 496	2 498
		4 496	2 498
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	4 554	4 554
		4 554	4 554
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	577 194	577 194
	Utgående anskaffningsvärde	577 194	577 194
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-238 645	-234 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 554	-4 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-243 199	-238 645
	Planenligt restvärde vid årets slut	333 995	338 549
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	273 600	273 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	23 600 000
		48 800 000	35 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	35 000 000
		48 800 000	35 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 250	96 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 250	96 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 250	-96 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 250	-96 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	6 893	6 890	
	Skattefordran	28 980	29 740	
	Klientmedel hos SBC	709 324	724 274	
		745 197	760 904	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,500 %	361 000	372 000	2022-07-30
	Handelsbanken 1,450 %	665 000	672 000	2020-09-30
	Handelsbanken 1,410 %	294 500	312 500	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	1 320 500	1 356 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-37 000	-37 000	
		1 283 500	1 319 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 135 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 884 000	2 884 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 983	2 012
	Avgifter och hyror	143 890	142 350
		145 873	144 362

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/2 2020



Felix Backteman
Ledamot



Christian Morfeldt
Ledamot



Carl Nisser
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/2 2020



Hans Mo
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsföreningen FYLGIA U.P A.

Undertecknande föreningsrevisor har vid granskning av Bostadsföreningen FYLGIA U.P.A:s räkenskaper för 2019 funnit att styrelsen skött sina åligganden i enlighet med föreningens stadgar på ett klanderfritt sätt, samt att räkenskaperna förts i utmärkt ordning och enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 Februari 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Mo', with a stylized, cursive script.

Hans Mo