



Välkommen till årsredovisningen för BF Fylgia u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLÖDEN 6	1928	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927

Värdeåret är 1930

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 267 kvm. Byggnadernas totalyta är 1285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Christian Magnus Morfeldt	Ordförande
Olof Lindblom	Suppleang
Michael Kühner	Suppleang
Arvid Röckert	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Hans Mo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av soplyft
Byggnation av balkonger på plan 4
- 2022** ● Renovering soptransportör
Entrématta utbytt
- 2021** ● Stamspolning
- 2020** ● OVK-besiktning
Energideklaration
Gas bortkopplad - Ledning in i fastigheten
Ny tvättmaskin
- 2019** ● Renovering av dörr till cykelrummet
Renovering av port
- 2018** ● Målning av yttertak mot gården
- 2017** ● Fiberinstallation
- 2016** ● Renovering och målning av trapphus
- 2015** ● Hissrenovering
Ombyggnad av cykelrum
- 2012-2013** ● Renovering av kungsbalkong
- 2011** ● Byte av bärlina i hiss
Installation av ny fjärrvärmväxlare
Ny balkong - 1 styck mot gården
- 2009-2011** ● Byte av plåtar på del av taket
- 2008** ● Nya balkonger - 5 stycken mot gården
- 2005** ● Fönstermålning - Mot gården
- 2004** ● Omputsning av fasad
- 1998** ● Omläggning av tak - Målning
- 1993** ● Elstambyte - Till proppskåp i lägenheterna
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2024-2030** ● Renovering av fönster

2024-2026 ● Ny tvättmaskin/torktumlare

Avtal med leverantörer

TV	Com Hem
Internet	Bahnhof (via IP-only)
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sverige BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige BostadsrättsCentrum
Trappstädning	XLNT Allservice AB
Jourservice	Dygnet Runt Service Fastighetsjour
Teknisk tillsyn	H2M Fastighetsteknik AB
Hiss-service	S:t Eriks Hiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Förändringar i avtal

Avslutat avtal med H2M Fastighetsteknik AB

Övriga uppgifter

3 medlemmar har lämnat föreningen i samband med försäljning och 4 nya har tillkommit.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	706 129	632 540	636 640	638 841
Resultat efter fin. poster	80 467	2 757	47 793	10 088
Soliditet (%)	0	0	0	0
Taxeringsvärde	48 800 000	48 800 000	48 800 000	48 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	549	494	494	494
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	751	755	970	999
Skuldsättning per kvm	740	755	970	999
Sparande per kvm	74	29	49	11
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	40	27	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	146	145	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	23	26	19
Energikostnad per kvm	230	209	198	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,78	-	-
Räntekänslighet	1,37	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	124 050	-	-	124 050
Upplåtelseavgifter	634 600	-	-	634 600
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Kapitaltillskott	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-1 223 537	2 757	-	-1 220 780
Årets resultat	2 757	-2 757	80 467	80 467
Eget kapital	-362 130	0	80 467	-281 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 220 780
Årets resultat	80 467

Totalt	-1 140 313
---------------	-------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 140 313
--------------------------------	-------------------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	706 122	632 540
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 000
Summa rörelseintäkter		706 122	633 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-530 468	-526 987
Personalkostnader	10	-6 030	-4 496
Övriga externa kostnader	9	-52 907	-66 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 640	-14 651
Summa rörelsekostnader		-604 045	-612 760
RÖRELSERESULTAT		102 077	20 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 343	1 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26 952	-19 737
Summa finansiella poster		-21 609	-18 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 467	2 757
ÅRETS RESULTAT		80 467	2 757

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	315 786	320 334
Maskiner och inventarier	13	20 199	30 291
Summa materiella anläggningstillgångar		335 985	350 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		337 985	352 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 378	30 282
Övriga fordringar	15	560 828	435 589
Summa kortfristiga fordringar		574 206	465 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		10	10
Summa kassa och bank		10	10
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		574 216	465 881
SUMMA TILLGÅNGAR		912 201	818 506

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 650	858 650
Summa bundet eget kapital		858 650	858 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 220 780	-1 223 537
Årets resultat		80 467	2 757
Summa fritt eget kapital		-1 140 313	-1 220 780
SUMMA EGET KAPITAL		-281 663	-362 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	932 000	314 000
Summa långfristiga skulder		932 000	314 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 000	656 000
Leverantörsskulder		42 065	29 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 798	180 811
Summa kortfristiga skulder		261 863	866 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		912 201	818 506

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	402 384	704 261
Resultat efter finansiella poster	80 467	2 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	14 640	14 651
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	95 107	17 408
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 823	-29 182
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 227	-13 602
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	142 158	-25 376
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-19 000	-276 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 000	-276 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 158	-301 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	525 542	402 384

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Fylgia u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 1,5 %
Okänt konto: 1210	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	694 891	630 962
Balkongavgift	462	0
Pantsättningsavgift	8 150	1 600
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-7	-22
Summa	706 122	632 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	0	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 950
Städning enligt avtal	15 516	14 364
Hissbesiktning	2 169	2 021
Gårdkostnader	0	1 859
Serviceavtal	4 351	4 143
Mattvätt/Hyrmattor	0	22 124
Förbrukningsmaterial	0	344
Summa	22 036	50 805

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	2 450	0
VVS	5 579	9 548
Hissar	8 207	0
Summa	16 236	9 548

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	20 131
Summa	0	20 131

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 585	51 825
Uppvärmning	204 228	187 237
Vatten	46 419	29 122
Sophämtning/renhållning	42 785	34 950
Summa	338 017	303 134

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 423	54 281
Kabel-TV	17 189	15 791
Bredband	44 376	44 436
Fastighetsskatt	30 191	28 861
Summa	154 179	143 369

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	850	0
Styrelseomkostnader	0	2 500
Fritids och trivselkostnader	0	995
Föreningskostnader	3 500	1 675
Förvaltningsarvode enl avtal	41 214	54 437
Pantsättningskostnad	473	0
Administration	2 340	2 490
Bostadsrätterna Sverige	4 530	4 530
Summa	52 907	66 627

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	3 996	3 996
Revisionsarvode arvoderad	0	500
Arbetsgivaravgifter	2 034	0
Summa	6 030	4 496

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	26 952	19 724
Övriga räntekostnader	0	13
Summa	26 952	19 737

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	577 194	577 194
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	577 194	577 194
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-256 860	-252 306
Årets avskrivning	-4 548	-4 554
Utgående ackumulerad avskrivning	-261 408	-256 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	315 786	320 334
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>273 600</i>	<i>273 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	48 800 000	48 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 735	146 735
Utgående anskaffningsvärde	146 735	146 735
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 444	-106 347
Avskrivningar	-10 092	-10 097
Utgående avskrivning	-126 536	-116 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 199	30 291

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 544	6 933
Skattefordringar	24 952	26 282
Klientmedel	0	198 701
Övriga kortfristiga fordringar	2 800	0
Transaktionskonto	188 127	0
Borgo räntekonto	337 405	203 674
Summa	560 828	435 589

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	5,34 %	637 000	644 000
Handelsbanken	2025-07-30	3,74 %	314 000	326 000
Summa			951 000	970 000
Varav kortfristig del			19 000	656 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 856 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	9 320	2 296
Förutbet hyror/avgifter	191 478	178 515
Summa	200 798	180 811

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 884 000	2 884 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 10 %.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Arvid Röckert
Styrelseledamot

Carl Christian Magnus Morfeldt
Ordförande

Michael Kühner
Suppleant

Olof Lindblom
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Hans Mo
Revisor