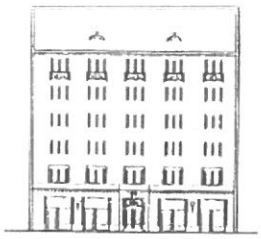


Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Org.nr. 702000-6743

Årsredovisning 2025



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fylgia nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 31 december 2025.

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 Söderberg & Partners/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 m^2.
Fastigheten totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 399 m^2, varav 1 271 m^2 utgör lägenhetsyta och 128 m^2 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
Frisör Mr & Mrs Sthlm AB	2027-10-14
JRN Arkitektur AB	2027-04-01

En av lokalerna har överlåtits under året.

Medlemmar
Ingen överlåtelse av medlemslägenheter har skett under året.
Juridisk person godtas inte som medlem.

Styrelsens sammansättning (efter föreningsmöte 2025)

Mats Håkansson, ordförande
Jan Nygren, ledamot
Stefanie Pettersson, ledamot
Dan Rubinstein, ledamot

Styrelsen har under året avhållit fyra 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
- Bredband2 Stockholms Stadsnät, fiberbredband

Revisorer
Revisorer har varit Leif Gustafsson och Kevin Pettersson

Valberedning
Valberedning har varit Isabelle Håkansson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten
Under året har stamspolning genomförts.

Föreningens ekonomi
Efter avgiftshöjning per den 1 januari 2024 har fallande räntor och god kostnadskontroll säkrat att föreningen fortsatt har en god ekonomi. För att proaktivt möte de kostnadsökningar som sker har beslut fattats om avgiftshöjning per 1 januari 2026.
Underhållsfond vid årets början, 34 650 kr, har lösts upp och ny avsättning om 2 310 kr gjorts. Underhållsbehovet är begränsat de närmaste åren men vid behov finns goda möjligheter att finansiera detta via nya lån med tanke på att skuldsidan är mycket begränsad i förhållande till fastighetens värde. Föreningens lån ligger dels rörligt och dels med bunden ränta hos Handelsbanken Stadshypotek.

Nyckeltal

År	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/m^2 bostadsrätt	596	596	501	425	423
Skuldsättning/m^2	3 807	3 931	4 056	2903	2 984
Sparande/m^2	156	88	48	-	-
Räntekänslighet	7	7	9	8	-
Energikostnad/m^2	226	235	218	197	187

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdispositioner :

Årets resultat	-33 619
Ansamlad förlust	-786 281
Summa	-819 900

balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning 1 januari 2025 - 31 december 2025		2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		757 185	757 961
Hyror		373 652	367 880
Övriga intäkter		0	0
		1 130 837	**1 125 841**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 1		
Fastighetsskötsel		-150 416	-140 906
Reparationer och underhåll		-106 010	-2 621
Taxebundna kostnader		-348 404	-366 858
Övriga driftskostnader		-85 167	-82 714
Fastighetsskatt		-78 157	-79 709
Förvaltningskostnader		-21 846	-20 572
Avskrivningar		-252 064	-252 064
		-1 042 064	**-945 445**
RÖRELSERESULTAT		**88 773**	**180 396**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 004	6 352
Räntekostnader		-155 736	-313 037
		-154 732	**-306 685**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-65 959**	**-126 289**
Reparationsfond		32 340	-2 310
ÅRETS RESULTAT		**-33 619**	**-128 599**

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	5 742 807	5 994 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 742 807	5 994 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		49	2
Fordran på medlem		0	0
KASSA OCH BANK			
Kassa		0	0
Bank Affärskonto		52 295	51 711
Bank Kapitalkonto		468 955	405 352
		521 250	457 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		521 299	457 065
SUMMA TILLGÅNGAR		6 264 106	6 451 936
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet Eget kapital			
Inbetalda insatser		1 478 304	1 478 304
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		-786 281	-657 682
Årets resultat		-33 619	-128 599
		-819 900	-786 281
SUMMA EGET KAPITAL		658 404	692 023
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond	Not 3	2 310	34 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 4	5 325 950	5 500 150
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		277 442	225 113
		277 442	225 113
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 264 106	6 451 936
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 855 000	5 855 000
ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys 1 januari 2025 - 31 december 2025	2025	2024
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-65 959	-126 289
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	252 064	252 064
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	186 105	125 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47	80
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 329	-14 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	52 282	-13 923
Investeringsverksamhet		
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-174 200	-174 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-174 200	-174 200
Årets kassaflöde	64 187	-62 348
Likvida medel vid årets början	457 063	519 411
Likvida medel vid årets slut	521 250	457 063

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	**2025**	**2024**
Fastighetsskötsel		
Hiss besiktning	-1 845	0
Hiss driftskostnder	-8 195	-1 274
Hiss serviceavtal	-13 221	-12 119
Snöskottning	-8 750	-8 750
Städning	-29 296	-28 304
Ventiler (rensning)	-7 030	0
Värmeanläggning serviceavtal	-23 983	-30 810
Fastighetsskötsel övrigt	-58 096	-59 650
	-150 416	**-140 906**
Reparationer och underhåll		
El reparation	-2 162	0
Hiss reparation	-2 713	-2 621
Portar	-14 010	0
Tvättstuga	-12 153	0
VVS	-74 972	0
	-106 010	**-2 621**

Taxebundna kostnader		
Elkostnader	-23 408	-20 619
Sophämtning	-32 854	-38 170
Vattenkostnader	-51 721	-37 297
Värmekostnader	-240 421	-270 772
	-348 404	**-366 858**
Övriga Driftskostnader		
Försäkringar	-56 607	-54 154
Bredband/Kabel-TV	-28 560	-28 560
	-85 167	**-82 714**
Förvaltningskostnader		
Administration	-3 338	-3 469
Bankavgifter	-2 241	-1 653
Föreningsavgifter	-4 780	-4 780
Förvaltning (egen)	-11 487	-10 670
	-21 846	**-20 572**
Avskrivningar		
Byggnad avskrivning	-192 622	-192 622
Inventarier och installationer	-59 442	-59 442
	-252 064	**-252 064**
Skatter		
Fastighetsskatt	-78 157	-79 709
	-78 157	**-79 709**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 042 064**	**-945 445**

NOT 2	**2025**	**2024**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 553 241	8 553 241
Förbättringar	0	0
Renoveringar		
Utgående anskaffningsvärde	**8 553 241**	**8 553 241**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 558 370	-2 306 306
Årets avskrivningar enligt plan	-252 064	-252 064
Utgående avskrivningar enligt plan	**-2 810 434**	**-2 558 370**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 742 807**	**5 994 871**

Taxeringsvärde		
Byggnad	22 083 000	14 081 000
Mark	42 741 000	31 648 000
	64 824 000	**45 729 000**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande :		
Bostäder	60 600 000	42 000 000
Lokaler	4 224 000	3 729 000
	64 824 000	**45 729 000**

NOT 3 AVSÄTTNINGAR	**2025**	**2024**
Föreningens yttre reparationsfond		
Vid årets början	34 650	34 650
Årets avsättning	2 310	2 310
Ianspråktagande	-34 650	0
Vid årets slut	**2 310**	**36 960**

NOT 4 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

2025-12-31	Stadshypotek			
	Belopp	1 725 000	1 635 000	1 965 950
	Räntesats	2,90%	2,70%	2,45%
	Nästa villkorsändring	2026-12-01	2027-12-01	2026-03-09
2024-12-31				
	Belopp	1 775 000	1 695 000	2 030 150
	Räntesats	2,90%	2,70%	3,12%
	Nästa villkorsändring	2026-12-01	2027-12-01	2025-03-10

Datum för upprättande och styrelsens underskrift:

Stockholm 2026 - 02 - 05

Mats Håkansson

Jan Nygren

Stefanie Pettersson

Dan Rubinstein

Revisionsberättelse har 2026 - 02 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Leif Gustafsson

Kevin Pettersson

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 2025 är det vår uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31.12 2025.

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 2025 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 7 februari 2026

Leif Gustafsson

Kevin Pettersson