

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ansgarius u.p.a

702000-0555



# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 5 |
| Resultatdisposition    | 5 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 6  |
| Balansräkning – Tillgångar               | 7  |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 8  |
| Kassaflödesanalys                        | 9  |
| Noter                                    | 10 |
| Underskrifter                            | 15 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BF Ansgarius u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Avrundningseffekter vid borttag av ören påverkar vissa summeringstal.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### 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 1920-03-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| MUTTERN 13           | 1920    | Stockholm |

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har äganderätt till marken.

Föreningens fastighet är inte ansluten till någon samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som underhålls löpande, senast år 2023 av den tekniske förvaltaren.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg och Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt Skatteverkets senaste taxeringsbeslut.

2 548 kvadratmeter, varav 2 300 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 248 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 andelar (54 lägenheter) med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2rok | 3rok | 4rok | 5rok |
|-------|------|------|------|------|
| 37 st | 8 st | 3 st | 5 st | 1 st |

Lokalerna har haft följande hyresgäster:

Hyresgäst

Yta(kvm)

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Lilja Löwenhielm                   | 48 |
| Ulla Sandegård (upphörde 24-04-30) | 55 |
| Christina Jacucci                  | 44 |
| Eteritique AB                      | 45 |
| Eteritique AB                      | 52 |
| Telia Roof Infra AB                | 2  |
| Telia Roof Infra AB                | 2  |
| Telia Roof Infra AB                | 2  |

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

#### Åtgärd

1995-2004 Rörstambyte. Samtliga köksstammar är bytta

2003-2004 Elstambyte

1950 Hiss uppgång A Installerad och bytt styrutrustning 1990-talet

1950 Hiss uppgång B Installerad och styrutrustning mm nytt 2017 1983, 1994,

1995 Omputsning av fasad,

1978 Gathusets plåttak. Bättringsmålning 2015

2014-2015, 2019 202, 2021 Fönster. Målning utsida och kompletterande träarbeten

2008 Stambyte badrum, stambyten görs kontinuerligt

2008 Balkongbyggnation

2010 Byte av lgh-ytterdörrar till säkerhetsdörrar

2010 Målning av trappuppgångar

2013 Installation av värmekablar gårdshuset

2014 Injustering av värme, byte av ventiler, gäller hela fastigheten

2014-2015 Gårdsrenovering. Ny gräsmatta och stenläggning

2021 Plåttaket på gårdshuset.

2021 Installering av karmventiler i samtliga lägenheter (förutom andelarna 25/26/27 och 65/66/67 samt de som redan innan hade karmventiler.

2021 Förberedelser av relining av stammar i källaren

2021 Nytt kontrakt av bredbandsleverantör har gjorts med Stockholmsstadsnät med start 211215

2022 OVK kontroll utfördes våren 2022 av Ulf Öberg Ab med vissa nedslag som boende har uppmanats åtgärda under våren 2023.

2022 Filmning av stammarna i källaren och upphandling av relining genomfördes.

2023 Genomförande av relining.

2024 Renovering av stora gården och del av källaren

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Storholmen Förvaltning AB:

- \* Teknisk förvaltning

- \* Ekonomisk förvaltning

- \* Fastighetsskötsel

- \* Lägenhetsförteckning

#### Övriga avtal:

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Stockholm Exergi.

Snöskotningsavtal av tak: Jonaesons Bleck och Plåtslageri.

Föreningen har bredbanduppkoppling via Bredband2. Bredband ingår i medlemsavgiften.

### Städning

Städning av trapphus och tvättstuga har utförts av Anders Lindberg Städservice AB.

### Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

| Namn                                    | Andel       |           |
|-----------------------------------------|-------------|-----------|
| Mats och Maria Söderberg,               | 52          | Januari   |
| Sofia Johansson och Gustav Fahlberg,    | 6           | Januari   |
| Gabriella och Johan Boije,              | 10 & 11     | Juni      |
| Susanna Bartoletti och Axel Gasslander, | 12          | Maj       |
| Olivia Elfving,                         | 20          | April     |
| Ann-Christina Kuang,                    | 36          | Juni      |
| Joel Gustafsson,                        | 38          | Mars      |
| Christian Sjöström och Elina Bergström, | 49, 50 & 51 | September |
| Jennifer Ösberg,                        | 61          | Juli      |
| Astrid, Helena, Nicolas Wickström       | 59          | December  |

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Ingrid Åkerberg

Ledamot Martin Bergström

Ledamot Jeanette Broberg

Ledamot Maia Johansson

Ledamot Erik Josefsson ( avgått i december 2024)

Ledamot Johanna Wingstedt

Suppleant Stein Grimsvik

Suppleant Sven Erik Amrén

Suppleant Gustav Fahlberg

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer har varit

|                |                  |                      |
|----------------|------------------|----------------------|
| Sergio Maraldo | Ordinarie extern | Vald från 2024-04-22 |
| Emil Palmgren  | Ordinarie intern | Vald från 2024-04-22 |

### Valberedning

Valberedning är Reva Hallbäck och Nina Jacucci.

## **Stämmor**

Ordinarie stämma hölls 2024-04-22 i Kristinehovs Malmgård. Extra stämma hölls 2024-01-22 i Kristinehovs malmgård.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Vi har sedan ett par år tillbaka haft problem med vatten som trängt in i torkrummet i källaren. Utredning visade att underbyggnaden nått sin tekniska livslängd. För att komma tillrätta med problemen beslutades under 2023 att dränera om gården, riva och sedan återställa underbyggnaden.

Extrastämma hölls 22 januari. På stämman togs beslut om ändring i planlösning av källare, samt ändring/tillägg i stadgar. "Till medlem av föreningen" kan efter ansökan och prövning antagas juridisk person som förvärvat andel i föreningen direkt av föreningen.

Under hösten 2023 påbörjade styrelsens gårdsgrupp förberedelser för renovering av stora gården och delar av källaren, inkl underbyggnaden på gården. I samband med det beslutades att samtidigt renovera tvättstugan och en del av källaren.

Våren 2024 planerades allt, förfrågningsunderlag togs fram och offerter skickades till ett antal entreprenörer.

Beslutades att GW Asfalt och Trädgårdsanläggningar fick jobbet som totalentreprenör. Från maj 2024 fram till januari 2025 har arbetet fortgått.

Mycket av styrelsens tid och kraft har gått till detta. En brand som uppstod i kryppgrunden, i samband med arbete på gården, innebar att renoveringsarbetet komplicerades ytterligare. Som en följd av branden har två lägenheter sanerats under hösten och beräknas bli återställda under våren 2025. Andelsägarna har under tiden ersättningsboenden.

Entreprenören för gårds- och källarrenoveringen tar på sig alla kostnader för detta.

Kostnaden för gårds- och källarrenoveringen beräknas till ca 11 Mkr. De hittills upparbetade utgifterna, 10,2 Mkr finns redovisade i balansräkningen som pågående nyanläggningar.

Främst för att finansiera detta stora jobb har föreningen utökat banklånen under år 2024 med 7,0 mkr som komplement till ett lån på 5,0 mkr som togs föregående år. Dessutom beslutades att höja avgifterna med 40% från 2024.07.01. Belåningen i föreningen är fortsatt låg och under genomsnittsbelåningen för Brf Sverige.

Under byggtiden har vi haft en tillfällig tvättstuga i lokalen Karamellen. Hyresgästen till den lokalen sas upp i våras. När föreningen inte längre behöver den, kommer den att säljas för att göras om till bostad. Förhoppningsvis under början av 2025.

Styrelsen arbetar med att göra en översyn av underhållsplanen för fastigheten. I den görs prioriteringar för kommande renoveringar. Under 2025 planerar vi att göra underhållsmålning på utsidan av vissa fönster samt bättringsmålning där det behövs i trapphusen.

Undercentralen / fjärrvärmecentralen kommer att bytas under 2025.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% från 2025.07.01.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                             | 2 101       | 1 856       | 1 704       | 1 675       | 1 648       |
| Resultat efter finansiella poster           | -18         | -83         | -137        | -3          | 449         |
| Soliditet (%)                               | 14          | 26          | 65          | 66          | 66          |
| Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)             | 648         | 529         | 503         | 503         | 503         |
| Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)           | 5 075       | 2 355       | 268         | 299         | 330         |
| Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)         | 5 622       | 2 609       | 296         | 331         | 366         |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)                 | 24          | 36          | 43          | 27          | 17          |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)              | 202         | 187         | 164         | 168         | 147         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)             | 35          | 32          | 28          | 26          | 28          |
| Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)           | 261         | 255         | 235         | 221         | 192         |
| Räntekänslighet (%)                         | 9           | 5           | 1           | 1           | 1           |
| Sparande/kvm totalyta (kr)                  | 60          | 49          | 101         | 115         | 199         |
| Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%) | 68          | 58          | 66          | 68          | 69          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 2 548 kvm varav 2 300 kvm bostadsyta och 248 kvm lokalyta.

Upplysning vid negativt resultat

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda läge, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar.

#### Förändringar i eget kapital

|                                         | Inbetalda insatser | Reserv-fond   | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 273 291            | 61 415        | 587 058        | 1 616 993           | -83 481        | <b>2 455 276</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                    |               |                | -83 481             | 83 481         | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                    |               |                |                     | -17 840        | <b>-17 840</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>273 291</b>     | <b>61 415</b> | <b>587 058</b> | <b>1 533 512</b>    | <b>-17 840</b> | <b>2 437 436</b> |

Avrundningseffekt förekommer mot balansräkningen

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Balanserat resultat    | 1 533 511        |
| Årets resultat         | -17 840          |
|                        | <b>1 515 671</b> |
| Disponeras så att      |                  |
| I ny räkning överföres | 1 515 671        |
|                        | <b>1 515 671</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                                 | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                        | 2          | 2 100 918                         | 1 856 499                         |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 3          | 81 430                            | 258 090                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |            | <b>2 182 348</b>                  | <b>2 114 589</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                         | 4          | -1 445 107                        | -1 329 755                        |
| Övriga externa kostnader                               | 5          | -306 983                          | -649 384                          |
| Personalkostnader                                      | 6          | -70 936                           | -59 836                           |
| Avskrivningar                                          |            | -134 319                          | -56 964                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <b>-1 957 345</b>                 | <b>-2 095 939</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <b>225 003</b>                    | <b>18 650</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 16 295                            | 15 300                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |            | 62 300                            | 33 822                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |            | -321 438                          | -151 253                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <b>-242 843</b>                   | <b>-102 131</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <b>-17 840</b>                    | <b>-83 481</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <b>-17 840</b>                    | <b>-83 481</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <b>-17 840</b>                    | <b>-83 481</b>                    |



| Balansräkning                                                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                  |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |     |                   |                  |
| Byggnader och mark                                                             | 7   | 2 702 720         | 2 759 684        |
| Förbättringsutgifter                                                           | 8   | 1 469 741         | 1 547 096        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 10 220 749        | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>14 393 210</b> | <b>4 306 780</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <b>14 393 210</b> | <b>4 306 780</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                  |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |     |                   |                  |
| Kundfordringar                                                                 |     | 55 501            | 14 298           |
| Övriga fordringar                                                              |     | 193 928           | 16 443           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 10  | 57 193            | 85 775           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |     | <b>306 622</b>    | <b>116 516</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                                                   |     |                   |                  |
| Kassa och bank                                                                 |     | 2 162 821         | 5 049 197        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |     | <b>2 162 821</b>  | <b>5 049 197</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <b>2 469 443</b>  | <b>5 165 713</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <b>16 862 653</b> | <b>9 472 493</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                  |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 273 291           | 273 291          |
| Reservfond                                   |        | 61 415            | 61 415           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 587 058           | 587 058          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>921 764</b>    | <b>921 764</b>   |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                   |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 1 533 511         | 1 616 992        |
| Årets resultat                               |        | -17 840           | -83 481          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 515 671</b>  | <b>1 533 511</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 437 435</b>  | <b>2 455 275</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 8 945 000         | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 945 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 3 985 000         | 6 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 748 655           | 363 963          |
| Skatteskulder                                |        | 53 904            | 103 491          |
| Övriga skulder                               |        | 14 440            | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 678 219           | 549 764          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 480 218</b>  | <b>7 017 218</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>16 862 653</b> | <b>9 472 493</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

14

Resultat efter finansiella poster

-17 840

-83 481

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

134 319

56 964

Betald skatt

-49 587

-145 380

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**66 892**

**-171 897**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-41 203

-10 264

Förändring av kortfristiga fordringar

-148 904

-57 050

Förändring av leverantörsskulder

384 692

236 152

Förändring av kortfristiga skulder

142 896

220 159

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**404 373**

**217 100**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 220 749

-1 547 096

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-10 220 749**

**-1 547 096**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

7 000 000

5 377 925

Amortering av lån

-70 000

-59 688

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**6 930 000**

**5 318 237**

### Årets kassaflöde

**-2 886 376**

**3 988 241**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 049 197

1 048 622

**Likvida medel vid årets slut**

**2 162 821**

**5 036 863**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Byggnader             | 1,5 % |
| Förbättringsutgifter  | 5,0 % |
| Pågående nyanläggning | 0,0%  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Årsavgifter, lokalhyror och övriga reduktioner.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta respektive bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 489 806        | 1 215 747        |
| Hyror lokaler        | 611 110          | 640 744          |
| Övriga reduktioner   | 0                | 8                |
|                      | <b>2 100 916</b> | <b>1 856 499</b> |

I föreningens årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, bredband samt gemensam tvättstuga.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 30 708        | 24 996         |
| Avgift andrahandsupplåtelse            | 8 045         | 18 376         |
| Övriga intäkter                        | 42 677        | 214 718        |
|                                        | <b>81 430</b> | <b>258 090</b> |

## Not 4 Driftkostnader

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Städning entreprenad          | 89 937           | 86 546           |
| Fastighetsskötsel beställning | 5 663            | 18 513           |
| Mattvätt/-uthyrning           | 6 763            | 4 218            |
| Hissbesiktning                | 4 874            | 8 675            |
| Bevakning, jour, utryckning   | 51 446           | 23 628           |
| Reparationer                  | 124 328          | 138 087          |
| Underhåll                     | 37 438           | 0                |
| El                            | 61 958           | 91 102           |
| Värme                         | 514 722          | 476 121          |
| Vatten och avlopp             | 89 139           | 82 099           |
| Sophämtning/renhållning       | 23 744           | 38 784           |
| Försäkring                    | 82 270           | 74 240           |
| Kabel-TV                      | 46 410           | 46 423           |
| Arvode teknisk förvaltning    | 36 760           | 41 346           |
| Fastighetsskatt               | 196 160          | 193 413          |
| Övriga kostnader              | 73 496           | 6 560            |
|                               | <b>1 445 108</b> | <b>1 329 755</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                        | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Stämman/förbrukningsmaterial           | 10 152         | 3 439          |
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 38 876         | 43 825         |
| Arvode uppdrag/utredningar             | 50 026         | 45 053         |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 40 890         | 34 526         |
| Föreningsavgifter                      | 6 970          | 6 970          |
| Bankkostnader                          | 2 275          | 2 304          |
| Bolagsverket                           | 1 000          | 0              |
| Juridiska konsultarvoden               | 0              | 19 500         |
| Övriga konsultarvoden                  | 0              | 392 891        |
| Övriga externa kostnader               | 24 109         | 1 641          |
| Inteckningar/pantsättning              | 132 685        | 99 235         |
|                                        | <b>306 983</b> | <b>649 384</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                            | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 56 010        | 46 870        |
| Sociala kostnader          | 14 926        | 12 966        |
|                            | <b>70 936</b> | <b>59 836</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 797 118          | 3 797 118          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 797 118</b>   | <b>3 797 118</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | -1 037 434         | -980 470           |
| Årets avskrivningar                             | -56 964            | -56 964            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 094 398</b>  | <b>-1 037 434</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 702 720</b>   | <b>2 759 684</b>   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 33 000 000         | 33 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 74 696 000         | 74 696 000         |
|                                                 | <b>107 696 000</b> | <b>107 696 000</b> |

**Not 8 Förbättringsutgifter**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 547 096         | 0                 |
| Inköp                                           | 0                 | 1 547 096         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 547 096</b>  | <b>1 547 096</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -77 355           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-77 355</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 469 741</b>  | <b>1 547 096</b>  |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inköp                                           | 10 220 749        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 220 749</b> | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 220 749</b> | <b>0</b>          |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda kabel-TV och medlemsavgift | 28 993            | 26 654            |
| Förskottsbetalda försäkring                 | 28 200            | 25 871            |
| Upplupna ränteintäkter                      | 0                 | 33 250            |
| <b>57 193</b>                               | <b>85 775</b>     |                   |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare                                  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                               | 2,73           | 2025-12-03                | 1 000 000                | 0                        |
| Stadshypotek                               | 2,91           | 2029-09-30                | 3 000 000                | 0                        |
| Stadshypotek                               | 3,36           | 2025-07-30                | 2 985 000                | 0                        |
| Stadshypotek                               | 3,060          | 2027-07-30                | 497 500                  | 500 000                  |
| Stadshypotek                               | 3,34           | 2027-06-30                | 497 500                  | 500 000                  |
| Stadshypotek                               | 3,60           | 2028-06-01                | 4 950 000                | 5 000 000                |
|                                            |                |                           | <b>12 930 000</b>        | <b>6 000 000</b>         |
| Nästkommande års planerade<br>amorteringar |                |                           | 260 000                  | 55 000                   |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÄRL.

Kortfristig skuld uppgår till 3 985 000kr.

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 970 000        | 6 642 000        |
|                        | <b>12 970 000</b> | <b>6 642 000</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningsarvoden                | 41 512         | 41 512         |
| Sociala kostnader               | 14 098         | 14 098         |
| Låneräntor                      | 47 710         | 25 509         |
| El                              | 7 118          | 12 094         |
| Värme                           | 67 385         | 73 166         |
| Vatten                          | 17 908         | 14 460         |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 476 477        | 341 091        |
| Övrigt                          | 6 011          | 27 834         |
|                                 | <b>678 219</b> | <b>549 764</b> |

**Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Erhållen ränta | 62 300         | 33 822         |
| Erlagd ränta   | 299 237        | 126 661        |
|                | <b>361 537</b> | <b>160 483</b> |

Fastighetsskatt och fastighetsavgift är redovisade som en del av driftkostnaderna. Utbetlat belopp för dessa skatter uppgår till 237.040 kr.



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm, 2025

Ingrid Åkerberg  
Ordförande

Jeanette Broberg  
Ledamot

Martin Bergström  
Ledamot

Maia Johansson  
Ledamot

Johanna Wingstedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sergio Maraldo  
Av föreningen vald extern revisor

Emil Palmgren  
Av föreningen vald intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHANNA WINGSTEDT (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 368588c2113257[...]c849b094662c6

IP: 195.67.xxx.xxx

2025-03-12 09:50:25 UTC



## INGRID ÅKERBERG (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 0bc94631223426[...]433b39182d76c

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-03-12 15:09:04 UTC



## MAIA JOHANSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 2e6a72f9e3b56a[...]dd58eb47629f0

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-03-12 18:47:21 UTC



## Martin Bergström (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: d27459e4dc4b79[...]c761f163042fd

IP: 195.67.xxx.xxx

2025-03-18 12:00:07 UTC



## Jeanette Broberg (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: a951f190394571[...]a6187ec0d50cf

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-03-20 16:03:57 UTC



## SERGIO MARALDO

### Extern Revisor

Serienummer: c983a7fc7a1fdc[...]d02a7dda42eaf

IP: 213.102.xxx.xxx

2025-03-21 10:02:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EMIL PALMGREN**

Intern Revisor

Serienummer: f232a7d6262b08[...]1068e7af6817e

IP: 194.5.xxx.xxx

2025-03-21 10:16:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a., Org.nr. 702000-0555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a. för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.**

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* och *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den externa revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a. för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

**Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den externa revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2025

.....  
Sergio Maraldo

Av föreningen vald

extern revisor

.....  
Emil Palmgren

Av föreningen vald

intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SERGIO MARALDO

Extern Revisor

Serienummer: c983a7fc7a1fdc[...]d02a7dda42eaf

IP: 213.102.xxx.xxx

2025-03-21 13:48:22 UTC



## EMIL PALMGREN

Intern Revisor

Serienummer: f232a7d6262b08[...]1068e7af6817e

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-03-23 15:26:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.