

# Årsredovisning 2021

BF Ansgarius u.p.a.



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

Styrelsen för BF Ansgarius u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. 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 Underrättelse om beslut för Hyreshusenhet 2004 2 546 kvadratmeter, varav 2 300 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 246 kvadratmeter utgör lokalyta.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 67 andelar (54 lägenheter) med bostadsrätt och 6 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:

<i>Hyresgäst ( andel)</i>	<i>Yta(kvm)</i>
Lilja Löwenhielm (68)	48
Ulla Sandegård (69)	59
Christina Jacucci (70a)	44
Eteritique AB (70b)	52
Al Fakir Bergman AB/ Esme Alexander (71)	45

Telia Mobile AB (72)

5,5

### **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 Installation 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

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Storholmenförvaltning:

\* Teknisk förvaltning

\* Ekonomisk förvaltning

\* Fastighetsskötsel

\* Lägenhetsförteckning

#### **Övriga avtal:**

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Exergi.

Snöskottningsavtal av tak: Jonaesons Bleck och Plåtslageri för vintersäsongen 2021-22

#### **Städning**

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

#### **Övrigt**

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholmsstadsnät kontrakten med ComHem och Bravo Internet Services AB har sagts upp (ComHem 220531 och Bravo 220101)

#### **Medlemmar**

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

### **Andel Namn**

Anna och Conny Fornbäck lgh 41,42,43 april  
Charlie Beck Jansen lgh 20 maj  
Mehdi Akbarian lgh 31 aug-sep  
Anna Byfors lgh 33 aug-sep  
Hannes Carlsson lgh 33 dec

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

### **Andrahandsuthyrningar:**

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för.

### **Andel Namn**

2, Jeanette Broberg  
39, Jesus Lappalainen  
53, Pat Radestedt  
57, Rasmus Arvidsson  
58, Katinka/Andreas Hort

Enligt föreningens stadgar ges tillstånd till andrahandsuthyrning för arbete, studier på annan ort i tre år eller annan särskild orsak.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Michael Löfgren  
Ledamot Martin Bergström  
Ledamot Sven-Erik Amren  
Ledamot Peter Hytönen  
Ledamot Klas Eurenus  
Ledamot: Erik Josefsson  
Ledamot Jeanette Broberg  
Suppleant Robert Fenniger  
Suppleant Anna-Karin Pettersson  
Suppleant Isabella Seege  
Suppleant Ingrid Åkerberg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer har varit (1 år)**

Katinka Hort	Ordinarie Intern
Samuel Wingstedt	Ordinarie Intern
Lennart Åkerberg	Suppleant Intern
Oscar Kruse	Suppleant Intern

### **Valberedning**

Valberedning är Nina Jacucci och Reva Hallbäck för 2021

### **Stämmor**

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Stämman hölls utomhus på gården enligt råd från Hälsoskyddsmyndigheten med anledning av rådande pandemi.

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

Karmventilerna är installerade i samtliga lägenheter förutom 2 st.

Målning av gårdshusets tak har utförts.

Föreningens förvaltning har överlåtits åt Storholmenförvaltning i Jan 2021  
Arbete gällande relining av stammar i källaren.

Kontrakt med ny bredbandsleverantör Stockholmsstadsnät upphandlat och startat 211215, bredbandet ingår numera i avgiften.

Målning av gårdhustak.

***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten***

Upphandling av OVK fortsätter och borde utföras under våren 2022

Arbetet med relining av stammar i källaren genomförs under 2022

Målning av ingången till trapphus A och B, eventuellt hela trapphusen.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 106 336</b>	<b>570 012</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	1 699 102	1 719 028
Finansiella intäkter	17 234	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	105 542
Ökning av kortfristiga skulder	53 654	4 391
	<b>1 769 990</b>	<b>1 828 961</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 646 540	1 196 076
Finansiella kostnader	16 059	16 977
Ökning av kortfristiga fordringar	5 230	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	79 584	79 584
	<b>1 474 413</b>	<b>1 292 637</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 128 913</b>	<b>1 106 336</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>22 577</b>	<b>536 324</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 699	1 654	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3	449	0	0	0
Soliditet (%)	66,1	65,6	60,2	0,0	0,0
Årsavgift/kvm	503	503	503	503	503
Lån/kvm bostadsrättsyta	331	365	400	435	469
Elkostnad/kvm totalyta	27	17	24	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	168	147	157	155	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	28	26	33	26

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 2 550 kvm varav 2 300 kvm bostadsyta och 250 kvm lokalyta.

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	273 291	61 415	587 058	1 307 791	449 011	<b>2 678 566</b>
Disposition av föregående års resultat:				449 011	-449 011	<b>0</b>
Årets resultat					-1 190	<b>-1 190</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>273 291</b>	<b>61 415</b>	<b>587 058</b>	<b>1 756 802</b>	<b>-1 190</b>	<b>2 677 376</b>

#### **Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	1 756 802
Årets resultat	-3 227
	<b>1 753 575</b>

Disponeras så att	
I ny räkning överföres	1 753 575
	<b>1 753 575</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 674 769	1 648 350
Övriga rörelseintäkter	3	24 333	70 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 699 102</b>	<b>1 719 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 431 833	-1 078 363
Övriga externa kostnader	5	-161 886	-61 229
Personalkostnader	6	-52 821	-56 484
Avskrivningar		-56 964	-56 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 703 504</b>	<b>-1 253 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 402</b>	<b>465 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 830	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		404	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 059	-16 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 175</b>	<b>-16 977</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 227</b>	<b>449 011</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 227</b>	<b>449 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 227</b>	<b>449 011</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	2 873 612	2 930 576
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 873 612</b>	<b>2 930 576</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 873 612</b>	<b>2 930 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		296	3 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 476	40 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 772</b>	<b>43 542</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 128 913	1 106 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 128 913</b>	<b>1 106 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 177 685</b>	<b>1 149 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 051 297</b>	<b>4 080 453</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<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		1 756 802	1 307 791
Årets resultat		-3 227	449 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 753 575</b>	<b>1 756 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 675 339</b>	<b>2 678 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	-79 584	-79 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-79 584</b>	<b>-79 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	840 931	920 515
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		115 390	68 403
Skatteskulder		26 937	19 648
Övriga skulder		32 268	31 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	437 898	439 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 455 542</b>	<b>1 481 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 051 297</b>	<b>4 080 453</b>

## 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.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 157 172	1 179 491
Hyror lokaler	520 495	468 858
Övriga reduktioner	-2 898	1
	<b>1 674 769</b>	<b>1 648 350</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 330	5 158
Avgift andrahandsupplåtelse	15 483	0
Övriga intäkter	520	65 520
	<b>24 333</b>	<b>70 678</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Städning entreprenad	89 962	78 885
Fastighetsskötsel enligt avtal	23 850	0
Fastighetsskötsel beställning	7 337	0
Markskötsel	8 750	0
Mattvätt/-uthyrning	6 866	0
Hissbesiktning	4 200	0
Bevakning, jour, utryckning	6 244	0
Reparationer	134 098	221 358
Underhåll	238 481	0
El	68 453	43 560
Värme	428 077	376 033
Vatten och avlopp	65 793	71 540

Sophämtning/renhållning	8 118	0
Försäkring	62 464	66 177
Kabel-TV	93 835	88 284
Arvode teknisk förvaltning	28 588	0
Fastighets skatt	151 323	132 525
Övriga kostnader	5 395	0
	<b>1 431 834</b>	<b>1 078 362</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stämma/förbrukningsmaterial	0	470
Arvode ekonomisk förvaltning	36 103	52 250
Arvode uppdrag/utredningar	102 822	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 414	0
Föreningsavgifter	0	6 800
Bankkostnader	2 201	1 709
Bolagsverket	1 000	0
Konsultarvoden	8 125	0
Övriga externa kostnader	1 222	0
	<b>161 887</b>	<b>61 229</b>

**Not 6 personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelse och internrevisor	41 512	44 870
Sociala kostnader	11 309	11 614
	<b>52 821</b>	<b>56 484</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-866 542	-809 578
Årets avskrivningar	-56 964	-56 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-923 506</b>	<b>-866 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 873 612</b>	<b>2 930 576</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 818	155 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 818</b>	<b>155 818</b>
Årets avskrivningar	-155 818	-155 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-155 818</b>	<b>-155 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förskottsbetald kabel-TV och medlemsavgift	27 451	20 038
Förskottsbetald försäkring	21 025	20 414
	<b>48 476</b>	<b>40 452</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Stadshypotek	1,88	2022-03-08	134 000	138 000
Stadshypotek	1,95	2022-02-17	113 097	128 181
Stadshypotek	2,00	2022-03-09	514 250	574 750
			<b>761 347</b>	<b>840 931</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			79 584	79 584

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 849 000	1 849 000
	<b>1 849 000</b>	<b>1 849 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Föreningsarvoden	41 512	44 870
Sociala kostnader	14 098	14 098
Låneräntor	1 017	1 163
El	11 806	4 547
Värme	66 778	48 969
Bokslutsarbete	0	10 000
Förskottsbetalda hyror/avgifter	291 694	291 912
Övrigt	10 993	23 668
	<b>437 898</b>	<b>439 227</b>

Stockholm 2022-

Michael Löfgren  
Ordförande

Sven Armén  
Ledamot

Jeanette Broberg  
Ledamot

Martin Bergström  
Ledamot

Peter Hytönen  
Ledamot

Erik Josefsson  
Ledamot

Klas Eurenus  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Katinka Hort  
Revisor

Samuel Wingstedt  
Revisor