

Årsredovisning för  
**Brf Ansgarius U.P.A**  
702000-0555

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

*MS*  
*AL* *EF*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ansgarius U.P.A, 702000-0555, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten** Förvaltningsberättelse

#### **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 2008-04-14 hos Bolagsverket.

#### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 13	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians. 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	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
37 st	8 st	3 st	5 st	1 st

Lokalerna har haft följande hyresgäster:

Hyresgäst ( andel)	Yta (kvm)
Christina Wemming (68)	48
Ulla Sandegård (69)	59
Christina Jacucci (70a)	44
Eteritique AB (70b)	52
Al Fakir Bergman AB / Esmé 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  
1993 Plåttaket på gårdshuset. Bättringsmålning 2015  
2014-2015 Fönster. Målning utsida och kompletterande träarbeten  
2008 Stambyte badrum, stambyten görs kontinuerligt  
2008 Balkongbyggnation  
2010 Byte av lghytterdörrar 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

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Övriga avtal:

Fastighetsskötsel  
Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Fortum.  
Ekonomisk förvaltning har utförts utav redovisningsbyrån Freja Ekonomi.

### Städning

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

### Övrigt

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem och Axfone.

### Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

### Andel Namn

20 Lottie Karlsson  
23 Iracema Mata och Richard Jalmo Wrede  
33 Isabella Seege  
36 Lina Lundgren  
44 Viktor Hederos  
46 Ella Olsson  
54 Petra Lange  
57 Sandra Linneadotter  
64 Subhani Ratnayake

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

### Andel Namn

6, Carl Liedgren  
17, Marta Linell Trzaska  
30, Chris Benett  
31, Stefan Grundäng  
44, Viktor Hederos  
63, Victoria Dahlberg

65-66, Reva Hallbäck

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: Christer Gustafsson

Ledamot Carl Liedgren

Ledamot Michael Löfgren

Ledamot Martin Bergström

Ledamot Pat Radestedt

Suppleant Kerstin Fallgren

Suppleant Stefan Grundäng

Suppleant Marta Linell Trzaska

Suppleant Josef Vänman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer har varit**

Katinka Hort           Ordinarie Intern

Klas Eurenies       Ordinarie Intern

Lennart Åkerberg   Suppleant Intern

Veronica Ek   Suppleant Intern

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Ingrid Åkerberg, Ulla Sandegård, Reva Hallbäck och Ingegärd Martinsson

#### **Stämmor**

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11

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

När det gäller vattenskadorna från 2016 så har föreningen fått tillbaka ett basbelopp av de två som vi hoppades få tillbaka.

Hissen i B har renoverats och fått nytt maskineri och styrutrustning.

Tätskiktet på stora gården vid markbrunn har kompletterats.

Stampolningar i kök utfördes i uppgång D.

Föreningen jobbade på att få in målare och snickare för att renovera balkongdörrarna och en del fönster under 2017 men på grund av högkonjunkturen i byggbranschen kommer detta först att ske under 2018.

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

Renovering av balkongdörrar och underhåll/målning fönster är inplanerat till sommaren.

Vi behöver förbättra taksäkerheten enligt krav från Boverket och arbetarskyddet. Kompletterande takbryggor och infästningspunkter för säkerhetslinor. Vi planerar att måla plåttaket i samband med detta.

Trädbeskrning kommer att ske under våren.

#### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen höjde avgifterna med 3% från årsskiftet 2016-17 då vi förutom renoveringen av hissen kan se att det inom en 4-års period sannolikt behövs ett byte av fjärrvärmeutrustningen.

Föreningen har inte höjt avgifterna på 10år innan dess och har en låg belåning.

Nyckeltal (kr/kvm)	Belopp i kr							
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift / kvm	503	489	489	489	489	489	489	489
Lån/kvm bostadsrättsyta	469	504	538	573	608	642	751	786
Elkostnad/kvm totalyta	22	34	29	28	29	29	29	30
Värmekostnad /kvm yta	157	161	145	157	176	177	161	177
Vattenkostnad / kvmyta	26	25	20	16	19	19	17	15

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Fond för yttre vnderhåll	Balanserat resultat
Vid årets början	273 291	61 415	587 057	1 315 621
Årets resultat				-7 886
<b>Vid årets slut</b>	<b>273 291</b>	<b>61 415</b>	<b>587 057</b>	<b>1 307 735</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 307 735, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	1 307 735
<b>Summa</b>	<b>1 307 735</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*Handwritten signatures:*  
MK, MY, GA

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 555 098	1 510 803
Övriga rörelseintäkter		71 600	327 426
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 626 698</b>	<b>1 838 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 439 571	-1 353 043
Övriga externa kostnader		-61 861	-64 088
Personalkostnader		-59 526	-109 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 964	-56 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 617 922</b>	<b>-1 583 343</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 776</b>	<b>254 886</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 663	-18 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 662</b>	<b>-18 735</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 886</b>	<b>236 151</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 886</b>	<b>236 151</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 886</b>	<b>236 151</b>

AM  


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	3 101 468	3 158 432
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 101 468</u>	<u>3 158 432</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 101 468</u>	<u>3 158 432</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		40 361	2 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 267	40 208
Summa kortfristiga fordringar		<u>81 628</u>	<u>43 057</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>614 554</u>	<u>727 475</u>
Summa kassa och bank		<u>614 554</u>	<u>727 475</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>696 182</u>	<u>770 532</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 797 650</u>	<u>3 928 964</u>

MS  
MS  
G

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Fond för yttre underhåll		587 058	587 058
Reservfond		334 706	334 706
Summa bundet eget kapital		921 764	921 764
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 315 621	1 079 470
Årets resultat		-7 886	236 151
Summa fritt eget kapital		1 307 735	1 315 621
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 229 499</b>	<b>2 237 385</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 000 099	1 079 683
Summa långfristiga skulder		1 000 099	1 079 683
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		95 106	76 357
Skatteskulder		29 200	18 840
Övriga skulder		-	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	362 044	434 329
Summa kortfristiga skulder		568 052	611 896
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 797 650</b>	<b>3 928 964</b>





## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

#### **Nettoomsättning per rörelsegren**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 157 704	1 123 436
Hyreavgifter	397 398	387 366
<b>Summa</b>	<b>1 555 102</b>	<b>1 510 802</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**  
**Fastighetskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Städning</b>		
Städning entreprenad	80 008	79 514
<b>Summa</b>	<b>80 008</b>	<b>79 514</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	35 625	6 259
Lås	14 535	2 258
Hiss	405 587	16 730
Gård	-	13 669
Avloppsstam	-	43 337
Reparation tvättstuga	37 395	-
Kostnader vattenskada	27 990	-
Övrigt	53 754	373 330
<b>Summa</b>	<b>574 886</b>	<b>455 583</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	55 683	85 976
Värme	400 523	409 585
Vatten	67 398	64 636
Sophämtning	11 797	29 847
<b>Summa</b>	<b>535 401</b>	<b>590 044</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	63 141	42 862
Kabel-tv	74 015	72 920
<b>Summa</b>	<b>137 156</b>	<b>115 782</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt	112 120	112 120
<b>Summa</b>	<b>112 120</b>	<b>112 120</b>
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>1 439 571</b>	<b>1 353 043</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Stämma/Förbrukningsmaterial	3 220	3 145
Adminstration	50 421	52 642
Avgift till organisationer	6 400	6 400
Bankkostnader	1 820	1 901
<b>Summa</b>	<b>61 861</b>	<b>64 088</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	43 280	81 644
Sociala kostnader	14 232	25 653
Upplupna löner/övriga kostnader	2 014	1 951
<b>Summa</b>	<b>59 526</b>	<b>109 248</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 797 118	3 797 118
	<u>3 797 118</u>	<u>3 797 118</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-638 686	-581 722
-Årets avskrivning enligt plan	-56 964	-56 964
	<u>-695 650</u>	<u>-638 686</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 101 468</b>	<b>3 158 432</b>
Taxeringsvärde Byggnad	21 897 000	21 897 000
Taxeringsvärde Mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>57 838 000</b>	<b>57 838 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 818	155 818
Vid årets slut	<u>155 818</u>	<u>155 818</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-155 818	-155 818
Vid årets slut	<u>-155 818</u>	<u>-155 818</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>


#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	25 290	24 993
Förskottsbetald försäkring	15 977	15 215
	<u>41 267</u>	<u>40 208</u>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 849 000	1 849 000
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>1 849 000</b>	<b>1 849 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  




## Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 079 683	1 159 267
<b>Totalt</b>	<b>1 079 683</b>	<b>1 159 267</b>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	397 920	397 920
<b>Totalt</b>	<b>1 000 099</b>	<b>1 079 683</b>
Stadshypotek AB, 855956 Ränta 1,38 %	150 000	154 000
Stadshypotek AB, 220626 Ränta 1,45%	173 433	188 517
Stadshypotek AB, 341943 Ränta 1,5%	756 250	816 750
<b>Summa</b>	<b>1 079 683</b>	<b>1 159 267</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Föreningsarvoden	42 294	40 280
Sociala kostnader	13 289	12 656
Låneräntor	1 318	1 381
El	4 146	6 885
Värme	57 972	60 782
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	207 102	262 436
Övrigt	25 923	39 909
	<b>362 044</b>	<b>434 329</b>

## Underskrifter

Stockholm 2018 -

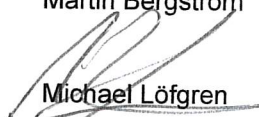


Christer Gustafsson



Martin Bergström

Pat Radesredt



Michael Löfgren

Carl Liedgren

