

Årsredovisning för
BF Ansgarius U.P.A
702000-0555

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

PH
S
mu
TR
B
G

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Ansgarius U.P.A, 702000-0555, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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)
Lilja Löwenhielm (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 Gathusetets plåttak. Bättringsmålning 2015

1993 Plåttaket på gårdshuset. Bättringsmålning 2015

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

PH
MS
SR
TR

2008 Stambyte badrum, stambyten görs kontinuerligt
2008 Balkongbyggnation
2010 Byte av Ighytterdörrar 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 Exergi.
Snöskottningsavtal av tak har tecknats med Jonaesons Bleck och Plåtslageri för vintersäsongen 2019-20.
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 Bravo Internet Services AB.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

Andel Namn

12 Nadine Hillebrant Gustav Lindeberg
17 Jessica Lambert
23 Oscar Kruse
24 Benjamin Uggla
29 Lina Jacobsson
47 Håkan, Maria, Adam och Lovisa Brodin
57 Rasmus Arvidsson

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

Andel Namn

2, Jeanette Broberg
9, Kerstin Fallgren
28, Anna-Karin Petterson
44, Viktor Hederos
29, Martin Pajus
31, Stefan Grundäng
44, Viktor Hederos
58, Katinka/andreas Hort
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 Michael Löfgren

Ledamot Martin Bergström

Ledamot Pat Radestedt

Ledamot Peter Hytönen

Ledamot Sven-Erik Amren

Suppleant Klas Eurenus

Suppleant Henrik Pers

Suppleant Isabella Seege

Suppleant Ingrid Åkerberg

PH M SOR
K E
TR

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit

Katinka Hort Ordinarie Intern
Monica Pilat Ordinarie Intern
Lennart Åkerberg Suppleant Intern
Veronica Ek Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Niklas Pollard, Nina Jacucci, Reva Hallbäck och Ingegärd Martinsson

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Förbättring av taksäkerheten för att uppfylla myndighetskraven.
Åtgärder i samband med vattenskada i andel 26 och 30 från läckande diskmaskin.
Vattenskada i andel 64 på grund av kondens i avluftningsrör för avloppet.
Radonmätning som ska utföras vart 10:e år pågår. Resultatet från detta kommer i början av nästa år.
Målning av fönster mot gatan.
Dörröppnare för portar mot gatan.
Stamspolningar i kök utfördes i uppgång B.
Matavfalls hantering är installerad.
Tätskiktet på gården ovan pannrum är lagat.
Muren på gården är putslagad samt även mindre putsskador.
Webb baserat tvättboknings-system är infört på prov. Detta ska utvärderas i början av 2020.
Styrelsen har jobbat med hur ventilationen ska kunna förbättras i lägenheter och lokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Hur ventilationen ska kunna förbättras kommer styrelsen fortsatt att jobba med.
Målning av takplåt på gårdshuset avvaktar vi med till färgen flagnat så mycket att det är ekonomiskt rätt att utföra arbetet.

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 10 år innan dess och har en låg beläning.

Nyckeltal (kr/kvm)	Belopp i kr							
	2019	2018	2017	2016	2013	2012	2011	2010
Årsavgift / kvm	503	503	503	489	489	489	489	
Lån/kvm bostadsrättsyta	400	435	469	504	573	608	642	
Elkostnad/kvm totalyta	24	20	22	34	28	29	29	
Värmekostnad /kvm tot	157	155	157	161	157	176	177	
Vattenkostnad / kvm	26	33	26	25	16	19	19	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Vid årets början	273 291	61 415	587 058	1 486 420
Årets resultat				-178 629
Vid årets slut	273 291	61 415	587 058	1 307 791

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 307 791, disponeras enligt följande:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SR", "MO", "PP", and "R".

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	1 307 791
Summa	1 307 791

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

PH
SAR MB
B S
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 637 476	1 611 234
Övriga rörelseintäkter		59 710	27 164
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 697 186	1 638 398
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 562 981	-1 161 626
Övriga externa kostnader		-176 715	-164 222
Personalkostnader		-63 024	-60 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 964	-56 964
Summa rörelsekostnader		-1 859 684	-1 443 795
Rörelseresultat		-162 498	194 603
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 131	-15 918
Summa finansiella poster		-16 131	-15 918
Resultat efter finansiella poster		-178 629	178 685
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-178 629	178 685
Skatter			
Årets resultat		-178 629	178 685

PH Jan AM TR
K ES

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 987 540	3 044 504
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 987 540</u>	<u>3 044 504</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 987 540</u>	<u>3 044 504</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 332	5 201
Övriga fordringar		57 962	30 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 790	50 195
Summa kortfristiga fordringar		<u>149 084</u>	<u>86 214</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>570 012</u>	<u>819 686</u>
Summa kassa och bank		<u>570 012</u>	<u>819 686</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>719 096</u>	<u>905 900</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 706 636</u>	<u>3 950 404</u>

PP
SEA NT
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		587 058	587 058
Reservfond		334 706	334 706
Summa bundet eget kapital		921 764	921 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 486 420	1 307 735
Årets resultat		-178 629	178 685
Summa fritt eget kapital		1 307 791	1 486 420
Summa eget kapital		2 229 555	2 408 184
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	840 931	920 515
Summa långfristiga skulder		840 931	920 515
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		83 295	95 464
Skatteskulder		13 291	15 813
Övriga skulder		28 760	28 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	429 102	400 526
Summa kortfristiga skulder		636 150	621 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 706 636	3 950 404

502-005
PR

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 173 358	1 157 104
Hyreavgifter	464 118	454 130
Summa	1 637 476	1 611 234

2A
Skm MR
MR

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2019	2018
Städning		
Städning entreprenad	77 597	70 228
Summa	77 597	70 228
Reparationer		
Tvättstuga	2 304	3 317
Lås	56 800	-
Hiss	15 871	6 629
Avloppsstam	62 268	50 202
Kostnader vattenskada	135 589	-
Omålning fönster	145 000	-
Övrigt	259 142	240 007
Summa	676 974	300 155
Taxebundna kostnader		
EI	61 892	51 404
Värme	399 748	394 565
Vatten	65 418	86 145
Summa	527 058	532 114
Övriga driftskostnader		
Försäkring	75 201	64 969
Kabel-tv	77 206	75 563
Summa	152 407	140 532
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	128 945	118 500
Summa	128 945	118 500
Totala fastighetskostnader	1 562 981	1 161 529
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Stämman/Förbrukningsmaterial	2 905	-
Administration	43 985	47 721
Avgift till organisationer	6 400	6 530
Bankkostnader	1 829	1 823
Summa	55 119	56 074
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 870	43 280
Sociala kostnader	15 154	14 231
Summa	63 024	57 511

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	3 797 118	3 797 118
	3 797 118	3 797 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-752 614	-695 650
-Årets avskrivning enligt plan	-56 964	-56 964
	-809 578	-752 614
Redovisat värde vid årets slut	2 987 540	3 044 504

SM OM
PH
FR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 818	155 818
Vid årets slut	155 818	155 818
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-155 818	-155 818
Vid årets slut	-155 818	-155 818
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	26 437	25 700
Förskottsbetald försäkring	25 353	24 495
	51 790	50 195

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 849 000	1 849 000
Summa eventalförpliktelser	1 849 000	1 849 000

SM
KH
NR
TR

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	920 515	1 000 099
Totalt	920 515	1 000 099
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år	397 920	397 920
Stadshypotek AB, 855956 Ränta 1,38 %	142 000	146 000
Stadshypotek AB, 220626 Ränta 1,7%	143 265	158 349
Stadshypotek AB, 341943 Ränta 1,75%	635 250	695 750
Summa	920 515	1 000 099

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Föreningsarvoden	47 870	43 563
Sociala kostnader	15 153	13 687
Låneräntor	1 202	1 218
EI	5 120	8 066
Värme	53 815	52 814
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	279 066	254 980
Övrigt	16 876	16 198
	429 102	400 526

Underskrifter

Stockholm 2020 01-31



Christer Gustafsson



Pat Radestedt

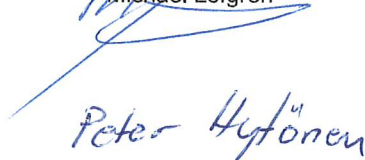
Sven Erik Amren



Martin Bergström



Michael Löfgren



Peter Hyföner

