

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Onsdagen den 11 april 2012

Tidpunkt: Klockan 19.30

Lokal: Högalids församlingshem klubbrummet

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av budget för kommande räkenskapsår
15. Fastställande av preliminär årsavgift
16. Val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och suppleanter
19. Val av valberedning för nästa verksamhetsår
20. Information om planerade gårdsåtgärder
21. Övriga ärenden
22. Stämmans avslutande

Stockholm februari 2012

Styrelsen, Bostadsföreningen Ansgarius UPA

ÅRSREDOVISNING
2011-01-01 - 2011-12-31

för

Brf Ansgarius UPA
702000-0555

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse.....	2
Lägenheter och lokaler	2
Förvaltning	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

18 ES ML

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
37 st	9 st	2 st	5 st	1 st

Lokalerna har följande hyresgäster:

Hyresgäst (andel)	Yta (kvm)
Christina Wemming (68)	48
Ulla Sandegård (69)	59
Christina Jacucci (70a)	44
Välímáa Pasi 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	År	Kommentar
Rörstambyte	1995 - 2004	Samtliga köksstammar är bytta
Elstambyte	2003 - 2004	
Installation hiss	1950	
Omputsning av fasad	1983, 1994 o 1995	
Omläggning av tak:		
Gathusets plåttak byttes	1978	och bättringsmålades 2009
Plåttaket på gårdshuset byttes	1993	
Fönster	2004	Målning utsida och kompletterande träarbeten
Stambyte badrum	2008	Stambyte görs kontinuerligt
Balkongbyggnation	2008	
Byte av lghytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Målning av trappuppgångar	2010	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Fastighetsskötsel

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Fortum.

Städning

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

Övrigt

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem och till Bravo.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

Andel	Namn
8	Andreas Hermansson
9	Kerstin Fallgren
18-19	Majeed Olerud Khoso Christina Larsson
21	Pasi Välimaa
40	Jenny Hansson
41-43	John Klockhoff Lisa Klockhoff
46	Josefin Leander
61	Magnus Lindh Olofh Lindh

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

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

Andel, Namn

39 Anna och Adam Ericsson
45 Lennart Lindkvist

Enligt föreningens stadgar ges tillstånd till andrahandsuthyrning för arbete, studier på annan ort i tre år samt vid uthyrning för prov av samboförhållande.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Stjerndahl	Ordförande
Fredrik Wredh	Vice ordförande
Lisa Klockhoff	Ledamot
Christer Gustafsson	Ledamot
Gert Wibe	Ledamot
Maria Logander	Ledamot
Stefan Grundäng	Ledamot
Suzane Crepault	Suppleant
Fanny Adebrink	Suppleant
Krister Nordin	Suppleant
Anna Berglund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer för 2010

Marcus Logander	Ordinarie Intern
Mikael Löfgren	Ordinarie Intern
Johan Pontén	Suppleant Intern
Erik Modig	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Sandegård och Nina Jacucci.

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2011-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Radonsanering för marklägenheter i gårdshuset.

Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör.

Installation av snörasskydd mot gatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Förbättringsmålning av utsida fönster på gatufasad är planerat för 2012.

Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår till stämman att avgifterna skall vara oförändrade även för 2012.

Nyckeltal (kr/kvm)	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	489	487	487	487	487
Lån/kvm bostadsrättsyta	751	786	282	291	302	370
Elkostnad/kvm totalyta	29	30	21	20	15	24
Värmekostnad/kvm totalyta	161	177	157	153	157	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	15	16	18	17	11

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade vinstmedel från föregående år	803 635
Årets resultat	197 850
	1 001 485
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	1 001 485

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 504 985	1 503 114
Övriga rörelseintäkter		<u>10 768</u>	<u>22 864</u>
		1 515 753	1 525 978
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-90 887	-60 005
Reparationer		-214 193	-273 702
Taxebundna kostnader		-565 805	-591 206
Övriga driftskostnader		-100 587	-93 842
Fastighetskostnader		-93 460	-96 051
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-34 103	-37 298
Personalkostnader		-71 534	-85 159
Avskrivningar		<u>-98 011</u>	<u>-83 280</u>
Rörelseresultat		247 173	205 435
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-49 596</u>	<u>-31 526</u>
Resultat efter finansiella poster		197 850	173 928
ÅRETS RESULTAT		197 850	173 928

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 387 504	3 347 703
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 239	48 403
		3 404 743	3 396 106
Summa anläggningstillgångar		3 404 743	3 396 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		12 920	0
Skattefordran		20 874	22 249
Övriga fordringar		4 310	4 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 654	30 689
		66 758	56 975
Kassa och bank		679 581	505 967
Summa omsättningstillgångar		746 339	562 942
SUMMA TILLGÅNGAR		4 151 082	3 959 048

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		273 291	273 291
Fond för yttre underhåll		587 057	587 057
Reservfond		61 415	61 415
		921 763	921 763
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		803 635	629 707
Årets resultat		197 850	173 928
		1 001 485	803 635
Summa eget kapital		1 923 248	1 725 398
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 645 551	1 726 863
		1 645 551	1 726 863
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		81 312	81 312
Leverantörsskulder		110 805	24 833
Övriga kortfristiga skulder		12 797	12 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	377 369	388 389
		582 283	506 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 151 082	3 959 048

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 849 000	1 849 000
Summa ställda säkerheter		1 849 000	1 849 000

Tilläggsupplysningar

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1,5%
Stambyte	1,5%
Fönster	5,0%
Inventarier, verktyg och installationer	20,0%

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 123 149	1 124 144
Hysesavgifter	381 836	378 970
Summa	1 504 985	1 503 114

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	2011	2010
Städning entreprenad	81 003	52 745
Gård	1 900	0
Hiss	4 009	3 854
Förbrukningsmaterial	569	0
Returpapper	3 406	3 406
	90 887	60 005
Reparationer		
Tvättstuga	17 279	23 323
Andelar	0	97 375
Lokaler	0	5 625
VVS	0	24 442
Värmeanläggning	2 259	5 837
Hiss	3 961	6 029
Gård	3 147	15 057
Källare	9 188	0

Tak	39 200	28 053
Ventilation	48 364	0
Övrigt	90 795	67 961
	<u>214 193</u>	<u>273 702</u>

Taxebundna kostnader

El	75 538	75 430
Värme	417 904	451 456
Vatten	43 581	38 324
Sophämtning	28 782	25 996
	<u>565 805</u>	<u>591 206</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 871	31 455
Kabel-TV	65 716	62 387
	<u>100 587</u>	<u>93 842</u>

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	93 460	96 051
	<u>93 460</u>	<u>96 051</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Stämman	2 098	1 513
Administration	24 338	8 224
Avgift till organisationer	6 100	6 100
Bankkostnader	1 567	2 226
Stämpelskatt	0	19 235
	<u>34 103</u>	<u>37 298</u>

Följande ersättningar har utgått

Ekonomisk förvaltning	26 250	30 000
Styrelse och internrevisor	27 638	34 827
Sociala kostnader	17 646	20 332
	<u>71 534</u>	<u>85 159</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 617 977	2 142 012
Inköp	<u>106 648</u>	<u>1 475 965</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 724 625	3 617 977
Ingående avskrivningar	-270 274	-218 162
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-66 847</u>	<u>-52 112</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 121	-270 274
Utgående planenligt restvärde	3 387 504	3 347 703

Taxeringsvärden		
Byggnader	19 985 000	15 959 000
Mark	25 000 000	18 800 000
Summa	44 985 000	34 759 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 818	155 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 818	155 818
Ingående avskrivningar enligt plan	-107 415	-76 247
Årets avskrivningar enligt plan	-31 164	-31 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 579	-107 415
Utgående planenligt restvärde	17 239	48 403

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetald hämtning returpapper	0	3 406
Förskottsbetald kabel TV	16 736	16 247
Förskottsbetald försäkring	11 918	11 036
Summa	28 654	30 689

Not 6 Förändring i eget kapital

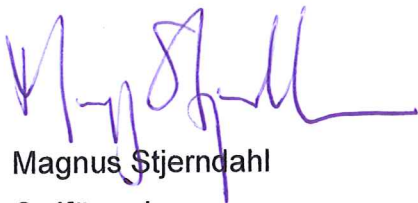
	Insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	273 291	61 415	587 057	803 635
Årets resultat				197 850
Utgående balans	273 291	61 415	587 057	1 001 485

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkorsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB, 855956	4,27%	2012-02-27	174 000	178 000
Stadshypotek AB, 220626	3,40%	2012-05-03	263 927	279 021
Stadshypotek AB, 341943	4,25%	2012-03-05	1 119 250	1 179 750
Stadshypotek AB, 312996	4,33%	2012-03-01	169 676	171 404
Summa			1 726 853	1 808 175

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Föreningsarvoden	29 200	33 012
Internrevisor	2 362	2 275
Sociala kostnader	9 917	10 372
Låneräntor	5 225	11 513
El	6 030	5 520
Värme	51 603	66 252
Bokföring och bokslutsarbete	20 000	0
Förskottsbetalda hyror	249 469	256 290
Övrigt	3 563	3 155
Summa	377 369	388 389



Magnus Stjern Dahl
Ordförande



Christer Gustafsson

Gert Wibe

Stefan Grundäng

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Marcus Logander

Fredrik Wredh



Lisa Klockhoff



Maria Logander

Mikael Löfgren

BF Ansgarius upa
Budget fastställd på möte 2011-11-17

BUDGETFÖRSLAG FÖR ÅR 2012		
	BUDGET	BUDGET
KONTO	2012	2011
Intäkter		
3010 Årsavgifter (30110)	1 120 108	1 120 108
3020 Hyra, lokaler (30230)	387 847	387 847
3300 Hyra, förråd (30260)		
3200 Överlåtelse/pantsättning (32910)	10 000	10 000
3740 Öresutjämning		
3990 Övriga intäkter		
3991 Skattereduktion (39860)		
3992 Försäkringsersättning (39920)		
3993 Återbäring Allframtid (39991)		
3999 Övriga intäkter (39999)		
	1 517 955	1 517 955
Fastighetskostnader		
5120 El (46100)	-70 000	-70 000
5130 Värme (46200)	-420 000	-440 000
5140 Vatten (46300)	-54 000	-52 500
5150 Renhållning, Sophämtning (46400)	-30 000	-19 000
5151 Renhållning, Grovsopor (46410)	-4 000	-4 000
5153 Renhållning, returpapper	-3 000	-3 000
5160 Renhållning, Städning entreprenad (41200)	-70 000	-70 000
5161 Renhållning, Städ enl beställning (41210)	-10 000	-10 000
5162 Renhållning, extra enl ALS		
5163 Gård (41710)	-20 000	-60 000
5164 Hiss (41810)	-4 000	-3 400
5165 Värmeanläggning (41820)	-15 000	-15 000
5166 Förbrukningsmateriel (41910)	-2 000	-2 000
5170 Rep o underhåll, lokaler (43200)	0	0
5171 Rep o underhåll, tvättstuga (43340)	-35 000	-10 000
5172 Rep o underhåll, andelar (43350)	0	
5173 Rep o underhåll, lås (43393)	-5 000	-2 000
5174 Rep o underhåll, installationer (43400)	0	
5175 Rep o underhåll, VVS (43410)	0	-110 000
5176 Rep o underhåll, värmeanläggning (43420)	-10 000	-10 000
5177 Rep o underhåll, elinstallationer (43440)	-5 000	-5 000
5178 Rep o underhåll, bredband (43455)	0	
5179 Rep o underhåll, hiss (43460)	-10 000	-10 000
5180 Rep o underhåll, ventilation	-80 000	
5182 Rep o underhåll, fönster (43530)	-180 000	-80 000
5182 Rep o underhåll, skador (43910)		
5183 Rep o underhåll, försäkringsskador (43911)	-45 000	
5184 Självrisk försäkringsskador		
5185 Rep o underhåll, gård (43610)		
5186 Rep o underhåll, källare (43970)		
5187 Rep o underhåll, vind		
5188 Rep o underhåll, tak	-30 000	
5189 Rep o underhåll, övrigt		
Ianspråk för repfön		
	-1 102 000	-975 900

BF Ansgarius upa
Budget fastställd på möte 2011-11-17

2 (2)

Fastighetsskatt		
5191 Fastighetsskatt (48000)	-85 590	-85 590
	-85 590	-85 590
Övriga fastighetskostnader		
5192 Försäkring fastighet (47110)	-28 000	-28 000
5194 Självrisk (47120)	-41 000	-41 000
5195 Kabel-TV (47601)	-60 000	-60 000
5410 Förbruknings inventarier		
	-129 000	-129 000
Administrativa kostnader		
6110 Kontorsmaterial (64910)	-1 000	-1 000
6150 Trycksaker	-5 000	-5 000
6250 Porto	-700	-700
6460 Inkasso/betalningsföreläggande (63210)		
6461 Styrelseomkostnader (64615)		
6462 Kostn årsstämma (64620)	-4 000	-4 000
6481 Förvaltningsarvode SBC (64810)		
6490 Övriga förvaltningskostnader	-900	-900
6550 Konsultarvode (65500)		
6570 Bankkostnader	-2 000	-2 000
6983 Avgift till organisationer (64811,69830)	-5 800	-5 800
6991 Övriga avdr gill kostn		
6993 Bidrag o gåvor (69930)		
	-19 400	-19 400
Personalkostnader		
7110 Arvode, styrelse (71100)	-32 193	-30 660
7111 Arvode, ekonomisk förvaltning	-34 729	-33 075
7112 Arvode, internrevisor (71120)	-2 385	-2 271
7510 Arbetsgivaravgifter (75110)	22 469	21 399
7690 Årlig middag, styrelsen		
	-46 837	-44 607
Avskrivningar		
7821 Byggnad (78210)	-12 000	-12 000
7822 Förbättringar (78220)	-40 000	-40 000
7832 Inventarier (78320)	-25 286	-25 286
	-77 286	-77 286
Fin intäkter/kostnader		
8311 Ränteintäkter, bank (83110)		
8313 Dröjsmålsränta avg/hyror (83130)		
8314 Ränteintäkt, skattekonto (83140)		
8411 Räntekostnader, Lån (84110)	-40 000	-40 000
8423 Räntekostnad, skattekonto		
8490 Övriga finansiella kostnader (84900)		
	-40 000	-40 000
Skatt		
89100 Statlig skatt		
Budgeterat resultat	17 842	146 172
Avsättning föreningens repfond		
88740 Avs fören repfond		
RESULTAT	17 842	146 172

REVISIONSBERÄTTELSE

År 2011

Undertecknade av Bostadsföreningen BF Ansgarius upa (org.nr. 702000-0555) valda revisorer, får härmed efter fullgjort uppdrag lämna följande berättelse.

Vi har tagit del av årsmötesprotokoll och av styrelsen förda protokoll och därigenom granskat verksamheten. Vi har vidare tagit del av föreningens räkenskaper, inkomst och utgiftsposter är verifierade. Räkenskaperna har detaljgranskats.

Då det inte finns något som föranleder anmärkning föreslår vi styrelsen full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 17 mars 2012

Marcus Logander

Michael Löfgren