

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

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

MB
SDC PH
K Gi

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Ansgarius U.P.A, 702000-0555, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	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/ Esme Alexander (71)	45
Telia Mobile AB (72)	5,5

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

S(YL

f

PL4

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, 2019 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 Exergi.
Snöskotningsavtal av tak har tecknats med Jonaesons Bleck och Plåtslageri för vintersäsongen 2020-21.
Ekonomisk förvaltning har utförts utav redovisningsbyrå 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

39 Jesus Lappalainen
46 Samuel Wingstedt och Johanna Wedin
63 Erik Josefsson, Hans-Åke Carlsson och Christina Josefsson

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Andrahandsuthyningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyning för.

Andel Namn

2, Jeanette Broberg
9, Kerstin Fallgren
20, Lottie Karlsson
22, Mari Louise Ortisi
30, Volkan Ungan
31, Stefan Grundäng
44, Viktor Hederos
57, Rasmus Arvidsson
58, Katinka/andreas Hort

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

PH
PH
PH

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
Ledamot Jeanette Broberg
Suppleant Klas Eurenus
Suppleant Anna-Karin Pettersson
Suppleant Isabella Seege
Suppleant Ingrid Åkerberg

Styrelsen har under året hållit 9 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 och Reva Hallbäck.

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Stämman hölls utomhus på gården enligt råd från Hälsoskyddsmyndigheten med anledning av rådande pandemi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Åtgärder i samband med vattenskada i andel 26 och 30 från läckande diskmaskin blev ersatta ekonomiskt av försäkringsbolaget Protector efter draghjälp från Folksam. Protector ville först inte ersätta ett nytt trägol, hävdade att det var ytskikt.

Radonmätning utförd med ett resultat som vi behöver följa upp då det låg på gränsvärdet i en lägenhet. I övrigt låg resultaten under gränsvärdet.

Dörröppnare för porten mot lilla gården installerades.

Portarna mot gatan har fått nya brytbeslag och även ett nytt kodlås i B. De har krånglat mycket under året men vi hoppas snart få ordning på dessa.

Det Webb baserade tvättboknings-systemet är nu upphandlat.

Styrelsen har jobbat med hur ventilationen ska kunna förbättras i lägenheter och lokaler. En upphandling var klar för installation av karnventiler i lägenheterna men fick avbrytas innan den kom igång på grund av för mycket diskussioner mellan entreprenör och lägenhetsinnehavare. Upphandlingen måste därför göras om.

Nytt försäkringsbolag upphandlat. Det är numera Folksam.

Fuktproblem i grannföreningens marklägenhet har vi försökt hjälpa till att åtgärda genom att ta bort planteringen på stora gården samt leda bort takavattningen från muren på lilla gården till längre in på gården.

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 är planerat till att utföras under 2021

Föreningen har även jobbat för att ta in hjälp med förvaltningen av föreningen.

ME
SEN
NG
PH

Överlämningen kommer sannolikt att ske under våren 2021.

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 belåning.

Nyckeltal (kr/kvm)

	2020	2019	2018	2017	2013	2012	2011	2010
<u>Arsavgift/ kvm</u>	503	503	503	503	489	489	489	
Lån/kvm bostadsrättsyta	365	400	435	469	573	608	642	
Elkostnad/kvm totalyta	17	24	20	22	28	29	29	
Värmekostnad /kvm tot	147	157	155	157	157	176	177	
Vattenkostnad/ kvm	28	26	33	26	16	19	19	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Fond för yttre vnderhå/1	Balanserat resultat
Vid årets början	273 291	61 415	587 058	1307791
Årets resultat				449 011
Vid årets slut	273 291	61415	587 058	1756 802

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 756 802, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	<u>1756742</u>
Summa	1756742

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

fi:4

JJ--

1; \ m, -.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 648 350	1 637 476
Övriga rörelseintäkter		<u>70 678</u>	<u>59 710</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 719 028	1 697 186
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 056 761	-1 562 981
Övriga externa kostnader		-82 831	-176 715
Personalkostnader		-56 484	-63 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 964	-56 964
Summa rörelsekostnader		<u>-1 253 040</u>	<u>-1 859 684</u>
Rörelseresultat		465 988	-162 498
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 977	-16 131
Summa finansiella poster		<u>-16 977</u>	<u>-16 131</u>
Resultat efter finansiella poster		449 011	-178 629
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		449 011	-178 629
Skatter			
Arets resultat		<u>449 011</u>	<u>-178 629</u>

SEB MB
PH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 930 576	2 987 540
Inventarier, verktyg och installationer	5		
Summa materiella anläggningstillgångar		2 930 576	2 987 540
Summa anläggningstillgångar		2 930 576	2 987 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			39332
Övriga fordringar		3 090	57 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40452	51790
Summa kortfristiga fordringar		43542	149 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 106 335	570 012
Summa kassa och bank		1 106 335	570 012
Summa omsättningstillgångar		1 149 877	719 096
SUMMA TILLGÅNGAR		4 080 453	3 706 636

JBA (13)
PH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
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		1307791	1486420
Arets resultat		449 011	-178 629
Summa fritt eget kapital		1756802	1 307791
Summa eget kapital		2 678 566	2 229 555
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	761 347	840 931
Summa långfristiga skulder		761 347	840 931
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		68403	83295
Skatteskulder		19 648	13 291
Övriga skulder		31 560	28760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	439 227	429102
Summa kortfristiga skulder		640 540	636 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 080453	3 706 636

SEA MB

VA
PH

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Arsredovisningslagen 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>Ar</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<u>Arsavgifter</u>	1 179 491	1 173 358
Hyreavgifter	468 859	464 118
Summa	1648350	1 637476

SEA MB
1-1

Not3 Fastighetskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2020	2019
Städning		
Städning entreprenad	78885	77597
Summa	78 885	77597
Reparationer		
Tvättstuga	10 310	2304
Lås	46 370	56 800
Hiss	53 680	6872
Avloppsstam	40230	50202
Kostnader vattenskada		135 589
Omålning fönster		145 000
Övrigt	70 768	259142
Summa	221 358	655 909
Taxebundna kostnader		
El	43 560	61 892
Värme	376 033	399 748
Vatten	71 540	65 418
Summa	491133	527 058
Övriga driftskostnader		
Försäkring	66177	75201
Kabel-tv	88284	77206
Summa	154 461	152 407
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	132 525	128 945
Summa	132 525	128 945
Totala fastighetskostnader	1078362	1 541 916
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Stämman/Förbrukningsmaterial	470	2905
Adminstration	52250	43985
Avgift till organisationer	6800	6400
Bankkostnader	1709	1829
Summa	61 229	55119
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44870	43280
Sociala kostnader	11 614	14 231
Upplupna löner/övriga kostnader		514
Summa	56484	58025



 JEL

 YG

 PH

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	<u>3 797 118</u>	<u>3 797 118</u>
	3 797 118	3 797 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-809 578	-752 614
-Arets avskrivning enligt plan	<u>-56 964</u>	<u>-56 964</u>
	-866 542	-809 578
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 930 576</u>	<u>2 987 540</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>155 818</u>	<u>155 818</u>
Vid årets slut	155 818	155 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-155 818</u>	<u>-155 818</u>
Vid årets slut	-155 818	-155 818
Redovisat värde vid årets slut		

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	20 038	26 437
Förskottsbetald försäkring	<u>20 414</u>	<u>25 353</u>
	40 452	51 790

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	<u>1849000</u>	<u>1849000</u>
Summa eventalförpliktelser	1849000	1849000

ms SEP
N/G
PM

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	840 991	920 515
Totalt	840 991	920 515
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år	397 920	397 920
Stadshypotek AB, 855956 Ränta 1,88%	138 000	142 000
Stadshypotek AB, 220626 Ränta 1,95%	128 181	143 265
Stadshypotek AB, 341943 Ränta 1,88%	574 750	635 250
Summa	840 991	920 515

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningsarvoden	44870	47 870
Sociala kostnader	14 098	15 153
Låneräntor	1 163	1 202
El	4547	5 120
Värme	48969	53 815
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	291 912	279 066
Övrigt	23 668	16 876
	439 227	429 102

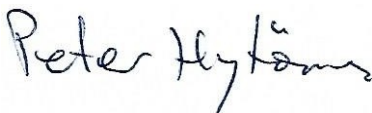
Underskrifter


Christer Gustafsson

Pat Radestedt

n E r

Peter Hytönen




Martin Bergström


Michael Löfgren


Jeanette Broberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman den 16 juni 2021 i BF Ansgarius upa

Org .m 702000-0555

Vi har, som lekmannarevisorer utsedda av föreningsstämman 2020, efter bästa förmåga granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BF Ansgarius upa för räkenskapsåret 2020. Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att granska räkenskaperna och förvaltningen utifrån förda protokoll och annan dokumentation.

Vi har tagit del av bokföring, verifikationer, avtal och styrelsens sammanträdesprotokoll för år 2020. Vi har *funnit* räkenskaperna vara i god ordning och intäkter och kostnader styrkl:a med erforderliga verifikationer. Behållningen på föreningens bankkonto har också kontrollerats och befunnits överensstämma med de uppgifter som lämnats i årsredovisningen.


Vi rekommenderar föreningsstämman

- att godkänna resultaträkningen och balansräkningen
- att bevilja styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm den maj 2021



Katinka Hort
Katinka Hort
Intern revisor



Monika Pilat
Intern revisor

*

BUDGET FÖR ÅR 2021				
	Budget		Budget	
KONTO	2021	Anm	2020	Anm
Intäkter				
3010 Årsavgifter	1 157 104	Ingen höjning av avgifterna	1 157 104	Ingen höjning av avgifterna
3020 Hyra, lokaler	490 000	Höjning lokal 71 inräknat	480 000	+20% Eteritique inräknat
3300 Hyra, förråd				
3200 Överlåtelse/pantsättning	5 000	Avgifter vid försäljning/pantsä	5 000	Avgifter vid försäljning/par
3740 Öresutjämning				
3990 Övriga intäkter				
3991 Skattereduktion				
3992 Försäkringsersättning				
3993 Återbäring Allframtid				
3999 Övriga intäkter				
	1 652 104		1 642 104	
Fastighetskostnader				
5120 El	-65 000	Justerad jmfr 2019	-55 000	Justerad jmfr 2018
5130 Värme	-415 000	Exergi prognos okt 2020	-415 000	
5140 Vatten	-68 000		-60 000	Uppgift från Sthlm vatten
5150 Renhållning, Sophämtning	-12 000		-12 000	
5151 Renhållning, Grovsopor	-4 800		-4 800	
5153 Renhållning, returpapper				
5160 Renhållning, Städning entreprenad	-79 200		-79 200	
5161 Renhållning, Städ enl beställning	-10 000		-10 000	
5162 Renhållning, extra				
5163 Gärd	-5 000		-5 000	
5164 Hiss				
5165 Värmeanläggning				
5166 Förbrukningsmateriel	-2 000		-2 000	
5170 Rep o underhåll, lokaler	0		0	
5171 Rep o underhåll, tvättstuga	-35 000		-35 000	
5172 Rep o underhåll, andelar	0		0	
5173 Rep o underhåll, läs				
5174 Rep o underhåll, installationer	0		0	
5175 Rep o undeåll, VVS	-50 000	Stambyten oförutsätt i lgh	-50 000	Stambyten oförutsätt i lgh
5176 Rep o underhåll, värmeanläggning	-10 000		-10 000	
5177 Rep o underhåll, elinstallationer	-10 000		-10 000	
5178 Rep o underhåll, bredband	0		0	
5179 Rep o underhåll, hiss	-10 000		-10 000	
5180 Rep o underhåll, ventilation	-360 000	OVK 55kr + 120kr fönsterventiler + toan C- uppgång 80kr + rensning kanaler 55kr	-274 000	OVK 55kr + 84kr ventiler + toa C-uppgång 80kr + rensning kanaler 55kr
5182 Rep o undeåll, fönster	-50 000	Fönstermålning gathuset mot stora gården	-50 000	Fönstermålning gathuset mot stora gården
5182 Rep o underhåll, skador				
5183 Rep o underhåll, försäkringsskador				
5184 Självrisk försäkringsskador				
5185 Rep o underhåll, gård				Dörröppnare mot gårdar -6
5186 Rep o underhåll, källare				
5187 Rep o underhåll, vind				
5188 Rep o underhåll, tak	-190 000	Ev snöskottning, bättringsmålning tak gårdshus	-40 000	Ev snöskottning, bättringsmålning tak
5189 Rep o underhåll, övrigt	-10 000	10kr stamspolningar	-25 000	10kr stamspolningar, Radonmätning 15kr
Ianspråkt för repfon				
	-1 386 000		-1 147 000	
Fastighetsskatt				
5191 Fastighetsskatt	-130 000		-120 000	
	-130 000		-120 000	
Övriga fastighetskostnader				
5192 Försäkring fastighet	-62 000	Sänkt årspremie	-85 000	
5194 Självrisk	-45 000		-45 000	
5195 Kabel-TV	-80 000		-80 000	
5410 Förbruknings inventarier				
	-187 000		-210 000	
Administrativa kostnader				
6110 Kontorsmaterial	-1 000		-1 000	
6150 Trycksaker	-5 000		-5 000	

*

BUDGET FÖR ÅR 2021				
	Budget		Budget	
KONTO	2021	Anm	2020	Anm
6250 Porto	-700		-700	
6460 Inkasso/betalningsföreläggande				
6461 Styrelseomkostnader				
6462 Kostn årsstämma	-4 000		-4 000	
6490 Övriga förvaltningskostnader	-60 000	Extern förvaltning?	-900	
6530 Redovisningstjänster				
6550 Konsultarvode				
6570 Bankkostnader	-2 000		-2 000	
6983 Avgift till organisationer	-6 100		-6 100	
6991 Övriga avdr gill kostn				
6993 Bidrag o gåvor				
	-78 800		-19 700	
Personalkostnader				
7110 Arvode, styrelse	-45 299		-45 299	
7111 Arvode, ekonomisk förvaltning	-70 000		-70 000	
7112 Arvode, internrevisor	-3 355		-3 355	
7510 Arbetsgivaravgifter	-18 900		-18 900	
	-137 554		-137 554	
Avskrivningar				
7821 Byggnad	-12 000		-12 000	
7822 Förbättringar	-23 000		-23 000	
7832 Inventarier	-25 000		-25 000	
	-60 000		-60 000	
Fin intäkter/kostnader				
8311 Ränteintäkter, bank				
8313 Dröjsmålsränta avg/hyror				
8314 Ränteintäkt, skattekonto				
8411 Räntekostnader, Lån	-25 000		-40 000	
8423 Räntekostnad, skattekonto				
8490 Övriga finansiella kostnader				
	-25 000		-40 000	
Skatt				
89100 Statlig skatt				
Budgeterat resultat	-352 250		-92 150	
Underhåll ej utfört 2020	170 000			
Avsättning föreningens repfond				
88740 Avs fören repfond				
RESULTAT	-182 250		-92 150	
LIKVIDITETEN PAVERKAS ENLIGT FOLJANDE:				