

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

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

MS M
PR  PH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Ansgarius U.P.A, 702000-0555, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 tom mars/	48
Lilja Löwenhielm från april (68)	
Ulla Sandegård (69)	59
Christina Jacucci (70a)	44
Eteritique AB (70b)	52
Al Fakir Bergman AB / Esmé Alexander (71)	45
Telia Mobile AB (72)	

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

MD SM JR
PH

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.

Snöskottningsavtal av tak har tecknats med Jonaesons Bleck och Plåtslageri för vintersäsongen 2018-19.

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

6 Joakim Larsson Werle, Josefin Sjölander
28 Anna-Karin Pettersson och Sven Pettersson
30 Volkan Ungan
45 Elisabeth Gerhardsson

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

Andel Namn

6, Carl Liedgren
9, Kerstin Fallgren
17, Marta Linell Trzaska
30, Chris Benett
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

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 Ingrid Åkerberg, Ulla Sandegård, Reva Hallbäck och Ingegärd Martinsson

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25

MS
RR
PH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stampspolningar i kök utfördes i uppgång A, B och D.

Montage av takbryggor utfördes för att förbättra taksäkerheten och uppfylla myndighetskraven.

Målning av de återstående fönsterpartierna från förra målningen på gårdshuset gjordes under året.

Balkongdörrarna i trapphus A och B renoverades och målades.

Varmvattencirkulationen har vi sett över så att den numera uppfyller de krav på returtemperatur som finns.

Det behövdes både rensning och isolering av varmvattenrör.

Vi har jobbat med avfallshanteringen och planerar för att införa matavfalls hantering.

Tidningsåtervinningen är borttagen på gården.

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.

Fönstermålning mot gatan och takplåtsmålning är något som vi planerar för. När det gäller målning av takplåten så avvaktar vi till färgen flagnat så mycket att det är ekonomiskt rätt att utföra det 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 10år innan dess och har en låg belåning.

Nyckeltal (kr/kvm)

	2018	2017	2016	2015	2013	2012	2011	Belopp i kr 2010
Årsavgift / kvm	503	503	489	489	489	489	489	
Lån/kvm bostadsrättsyta	435	469	504	538	573	608	642	
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	34	29	28	29	29	
Värmekostnad /kvm tot	155	157	161	145	157	176	177	
Vattenkostnad / kvm	33	26	25	20	16	19	19	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Fond för yttre vnderhåll	Balanserat resultat
Vid årets början	273 291	61 415	587 057	1 307 735
Årets resultat				178 685
Vid årets slut	273 291	61 415	587 057	1 486 420

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 486 420, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	1 486 420
Summa	1 486 420

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

MA SPN
RR MC
PH

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 611 234	1 555 098
Övriga rörelseintäkter		27 164	71 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 638 398	1 626 698
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 161 626	-1 439 571
Övriga externa kostnader		-164 222	-61 861
Personalkostnader		-60 983	-59 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 964	-56 964
Summa rörelsekostnader		-1 443 795	-1 617 922
Rörelseresultat		194 603	8 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 918	-16 663
Summa finansiella poster		-15 918	-16 662
Resultat efter finansiella poster		178 685	-7 886
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		178 685	-7 886
Skatter			
Årets resultat		178 685	-7 886

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "FR", "SD", and "PH".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 044 504	3 101 468
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 044 504	3 101 468
Summa anläggningstillgångar		3 044 504	3 101 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 201	-
Övriga fordringar		30 818	40 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 195	41 267
Summa kortfristiga fordringar		86 214	81 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		819 686	614 554
Summa kassa och bank		819 686	614 554
Summa omsättningstillgångar		905 900	696 182
SUMMA TILLGÅNGAR		3 950 404	3 797 650

MS
JR
SDW
PH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		1 307 735	1 315 621
Årets resultat		178 685	-7 886
Summa fritt eget kapital		1 486 420	1 307 735
Summa eget kapital		2 408 184	2 229 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	920 515	1 000 099
Summa långfristiga skulder		920 515	1 000 099
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		95 464	95 106
Skatteskulder		15 813	29 200
Övriga skulder		28 200	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	400 526	362 044
Summa kortfristiga skulder		621 705	568 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 950 404	3 797 650

FR MY
SM
PH

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:

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 157 104	1 157 704
Hyreavgifter	454 128	397 398
Summa	1 611 232	1 555 102

AS
RB
S/m
PH

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2018	2017
Städning		
Städning entreprenad	70 228	80 008
Summa	70 228	80 008
Reparationer		
Tvättstuga	3 317	35 625
Summa	3 317	35 625
Taxebundna kostnader		
El	51 404	55 683
Värme	394 565	400 523
Vatten	86 145	67 398
Summa	532 114	523 604
Övriga driftskostnader		
Försäkring	64 969	63 141
Kabel-tv	75 563	74 015
Summa	140 532	137 156
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	118 500	112 120
Summa	118 500	112 120
Totala fastighetskostnader	864 691	888 513
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Stämma/Förbrukningsmaterial	2 200	
Adminstration	45 657	45 657
Avgift till organisationer	6 530	6 400
Bankkostnader	1 823	1 820
Summa	56 210	53 877
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 175	43 280
Sociala kostnader	13 880	14 231
Summa	58 055	57 511

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	3 797 118	3 797 118
	3 797 118	3 797 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-695 650	-638 686
-Årets avskrivning enligt plan	-56 964	-56 964
	-752 614	-695 650
Redovisat värde vid årets slut	3 044 504	3 101 468

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 818	155 818
Vid årets slut	155 818	155 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-155 818	-155 818
Vid årets slut	-155 818	-155 818
Redovisat värde vid årets slut	-	-

AS
R SM
G PH

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	25 700	25 290
Förskottsbetald försäkring	24 495	15 977
	<u>50 195</u>	<u>41 267</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

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

M
M/R
G PH

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 000 099	1 079 683
Totalt	1 000 099	1 079 683
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	397 920	397 920
Totalt	1 398 019	1 477 603
Stadshypotek AB, 855956 Ränta 1,38 %	146 000	150 000
Stadshypotek AB, 220626 Ränta 1,45%	158 349	173 433
Stadshypotek AB, 341943 Ränta 1,5%	695 750	756 250
Summa	1 000 099	1 079 683

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Föreningsarvoden	43 563	42 294
Sociala kostnader	13 687	13 289
Låneräntor	1 218	1 318
Ei	8 066	4 146
Värme	52 814	57 972
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	254 980	207 102
Övrigt	16 198	25 923
	400 526	362 044


Underskrifter

Stockholm 2019 01-31


Christer Gustafsson

Pat Radestedt

Sven Erik Amren


Martin Bergström

Michael Löfgren

Peter Hytönen

Peter Mytöm