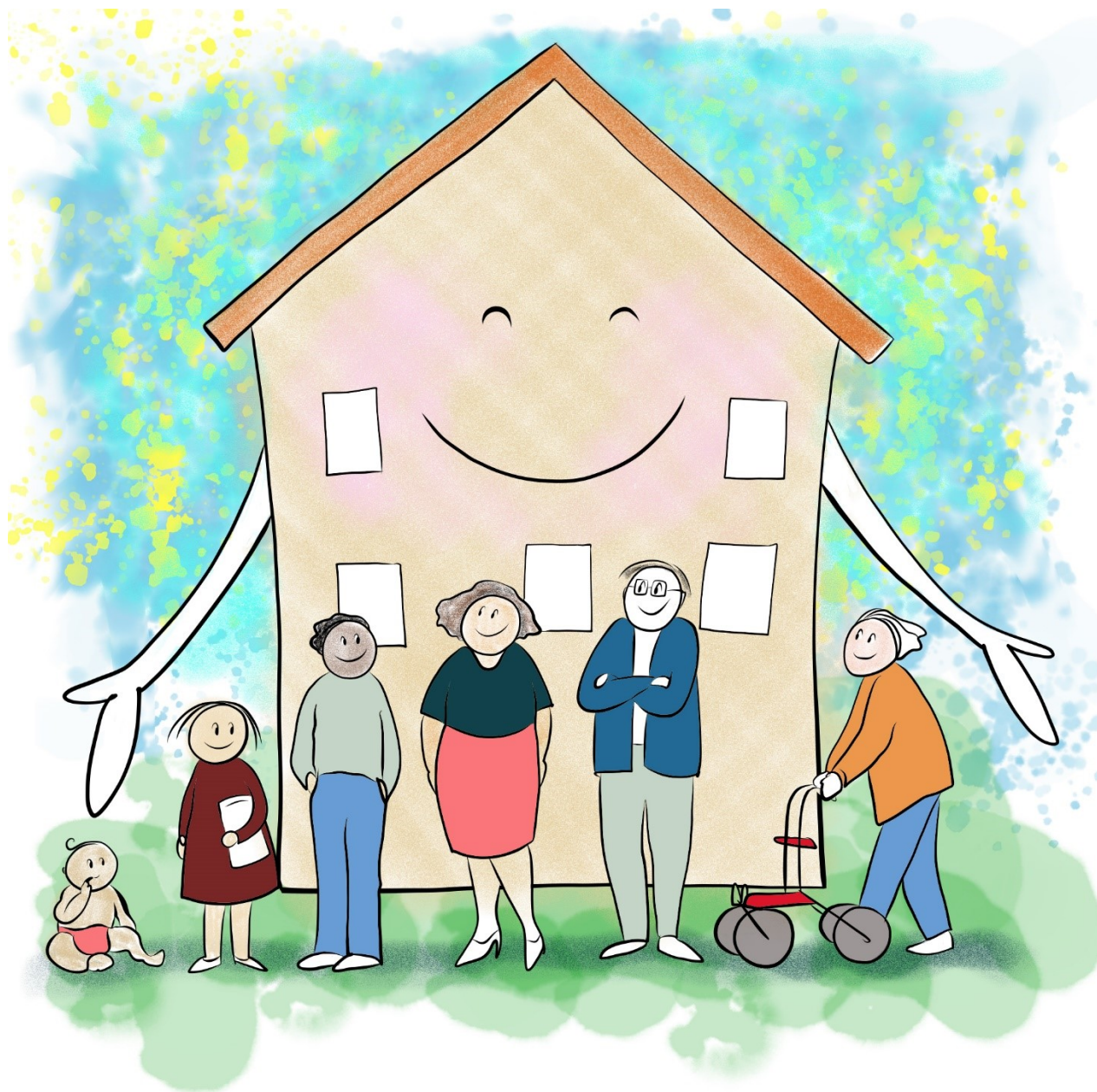


Årsredovisning 2022

BF Ansgarius u.p.a



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BF Ansgarius u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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	2rok	3rok	4rok	5rok
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.

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
2014-2015, 2019 202, 2021 Fönster. Målning utsida och kompletterande träarbeten
2008 Stambyte badrum, stambyten görs kontinuerligt
2008 Balkongbyggnation
2010 Byte av lgh-ytterdörrar 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
2021 Plåttaket på gårdshuset.
2021 Installation av karmventiler i samtliga lägenheter (förutom andelarna 25/26/27 och 65/66/67 samt de som redan innan hade karmventiler.
2021 Förberedelser av relining av stammar i källaren
2021 Nytt kontrakt av bredbandsleverantör har gjorts med Stockholmsstadsnät med start 211215
2022 OVK kontroll utfördes våren 2022 av Ulf Öberg Ab med vissa nedslag som boende har uppmanats åtgärda under våren 2023.
2022 Filmning av stammarna i källaren och upphandling med Röranalys genom Björn Norrbelieus på Helm projekt management för utförande av relining i början av 2023.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Storholmen Förvaltning AB:

- * Teknisk förvaltning
- * Ekonomisk förvaltning
- * Fastighetskötsel
- * Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Exergi.
Snöskottningsavtal av tak: Jonaesons Bleck och Plåtslageri.

Städning

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

Övrigt

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholmsstadsnät, kontrakten med ComHem och Bravo Internet Services AB har sagts upp (ComHem 220531 och Bravo 220101). Bredbandet ingår i medlemsavgiften sedan bytet.

Hyresgäst Esme Alexander (#71) avhystes under 2022 pga olovlig andrahandsuthyrning och misskötsel av sina förpliktelser som hyresgäst gentemot föreningen. Ärendet upptogs två gånger i tingsrätten och

domen gavs 221122 till förmån för föreningen. Lokalen har hyrts vidare till Eteritique Ab till en 10% högre hyra.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

Andel Namn

Anna och Conny Fornbäck lgh 41,42,43, april

Charlie Beck Jansen lgh 20, maj

Richard Sjöquist, Anna-karin Norberg, Marie-Louise Tjärnström lgh 60, augusti

Mehdi Akbarian lgh 31, aug-sep

Anna Byfors lgh 33, aug-sep

Hannes Carlsson lgh 33, dec

Amanda Söderberg lgh 52, juli

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

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för.

Andel Namn

2, Jeanette Broberg

39, Jesus Lappalainen

53, Pat Radestedt

57, Rasmus Arvidsson

58, Katinka/Andreas Hort

23, Oscar Kruse

47, Håkan Brodin

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: Michael Löfgren

Ledamot Martin Bergström

Ledamot Sven-Erik Amren

Ledamot Peter Hytönen

Ledamot Klas Eurenus

Ledamot: Erik Josefsson

Ledamot Jeanette Broberg

Suppleant Rolf Eriksson

Suppleant Jonas Ponten

Suppleant Nadine Hillebrant

Suppleant Ingrid Åkerberg

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit (1 år)

Katinka Hort	Ordinarie Intern
Samuel Wingstedt	Ordinarie Intern
Lennart Åkerberg	Suppleant Intern
Robert Feniger	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning är Kerstin Fallgren 2022 (med stöd av Nina Jacucci och Reva Hallbäck)

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Stämman hölls i Högalids församlingens klubbسال.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Röranalys tillsammans med Helm Project Management kommer att utföra relining arbetet under våren 2023.

OVK åtgärderna fortsätter, ansvaret att få dem gjorda ligger på de enskilda medlemmarna. De som fått nedslag har informerats.

Hissen i A trappan behöver antagligen bytas ut under 2023 som dat är konstant problem med den.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 128 913	1 106 336
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 748 979	1 699 102
Finansiella intäkter	248	17 234
Ökning av kortfristiga skulder	79 341	53 654
	1 828 568	1 769 990
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 811 319	1 646 540
Finansiella kostnader	17 526	16 059
Ökning av kortfristiga fordringar	430	5 230
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	79 584	79 584
	1 908 859	1 474 413
Likvida medel vid årets slut	1 048 622	1 128 913
Årets förändring av likvida medel	-80 291	22 577

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 704	1 699	1 654	0	0
Resultat efter finansiella poster	-137	-3	449	0	0
Soliditet (%)	65,2	66,1	65,6	60,2	0,0
Årsavgift/kvm	503	503	503	503	503
Lån/kvm bostadsrättsyta	267	331	365	400	435
Elkostnad/kvm totalyta	43	27	17	24	20
Värmekostnad/kvm totalyta	164	168	147	157	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	28	26	33

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 2 550 kvm varav 2 300 kvm bostadsyta och 250 kvm lokalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	273 291	61 415	587 058	1 756 802	-3 227	2 675 339
Disposition av föregående års resultat:				-3 227	3 227	0
Årets resultat					-136 582	-136 582
Belopp vid årets utgång	273 291	61 415	587 058	1 753 575	-136 582	2 538 757

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	1 753 575
Årets resultat	-136 582
	1 616 993

Disponeras så att	
I ny räkning överföres	1 616 993
	1 616 993

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 704 167	1 674 769
Övriga rörelseintäkter	3	44 812	24 333
Summa rörelseintäkter		1 748 979	1 699 102
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 429 278	-1 431 833
Övriga externa kostnader	5	-322 752	-161 886
Personalkostnader	6	-59 289	-52 821
Avskrivningar		-56 964	-56 964
Summa rörelsekostnader		-1 868 283	-1 703 504
Rörelseresultat		-119 304	-4 402
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 526	-16 059
Summa finansiella poster		-17 278	1 175
Resultat efter finansiella poster		-136 582	-3 227
Resultat före skatt		-136 582	-3 227
Årets resultat		-136 582	-3 227

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 816 648	2 873 612
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 816 648	2 873 612
Summa anläggningstillgångar		2 816 648	2 873 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 034	0
Övriga fordringar		4 109	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 059	48 476
Summa kortfristiga fordringar		49 202	48 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 622	1 128 913
Summa kassa och bank		1 048 622	1 128 913
Summa omsättningstillgångar		1 097 824	1 177 685
SUMMA TILLGÅNGAR		3 914 472	4 051 297

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 291	273 291
Reservfond		61 415	61 415
Fond för yttre underhåll		587 058	587 058
Summa bundet eget kapital		921 764	921 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 753 575	1 756 802
Årets resultat		-136 582	-3 227
Summa fritt eget kapital		1 616 993	1 753 575
Summa eget kapital		2 538 757	2 675 339
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	681 763	761 347
Pågående arbete för annans räkning		2 118	2 118
Leverantörsskulder		127 811	115 390
Skatteskulder		55 458	26 937
Övriga skulder		31 560	32 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	477 005	437 898
Summa kortfristiga skulder		1 375 715	1 375 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 914 472	4 051 297

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 157 172	1 157 172
Hyror lokaler	546 985	520 495
Övriga reduktioner	11	-2 898
	1 704 168	1 674 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 184	8 330
Avgift andrahandsupplåtelse	11 672	15 483
Övriga intäkter	17 955	520
	44 811	24 333

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Städning entreprenad	82 458	89 962
Fastighetsskötsel enligt avtal	5 671	23 850
Fastighetsskötsel beställning	13 521	7 337
Markskötsel	0	8 750
Mattvätt/-uthyrning	5 624	6 866
Hissbesiktning	4 359	4 200
Obligatorisk ventilationskontroll	10 625	0
Bevakning, jour, utryckning	6 341	6 244
Reparationer	189 174	134 098
Underhåll	121 025	238 481
El	109 529	68 453
Värme	418 901	428 077
Vatten och avlopp	71 494	65 793
Sophämtning/renhållning	48 547	8 118
Försäkring	66 018	62 464
Kabel-TV	64 445	93 835
Arvode teknisk förvaltning	34 137	28 588
Fastighetsskatt	188 724	151 323
Justerring fastighetsskatt 2021	-17 509	0
Övriga kostnader	6 194	5 395
	1 429 278	1 431 834

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	38 267	36 103
Arvode uppdrag/utredningar	106 966	102 822
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 981	10 414
Föreningsavgifter	6 860	0
Bankkostnader	2 143	2 201
Bolagsverket	125	1 000
Juridiska konsultarvoden	96 219	0
Övriga konsultarvoden	49 913	8 125
Övriga externa kostnader	3 278	1 222
	322 752	161 887

Not 6 personalkostnader

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	46 864	41 512
Sociala kostnader	12 425	11 309
	59 289	52 821

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Ingående avskrivningar	-923 506	-866 542
Årets avskrivningar	-56 964	-56 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-980 470	-923 506
Utgående redovisat värde	2 816 648	2 873 612

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 818	155 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 818	155 818
Ingående avskrivningar	-155 818	
Årets avskrivningar		-155 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 818	-155 818
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetald kabel-TV och medlemsavgift	18 562	27 451
Förskottsbetald försäkring	22 497	21 025
	41 059	48 476

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	4,48	2023-03-08	130 000	134 000
Stadshypotek	5,10	2023-05-17	98 013	113 097
Stadshypotek	4,60	2023-03-09	453 750	514 250
			681 763	761 347
Kortfristig del av långfristig skuld			79 584	79 584

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 849 000	1 849 000
	1 849 000	1 849 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningsarvoden	41 512	41 512
Sociala kostnader	14 098	14 098
Låneräntor	1 017	1 017
El	20 560	11 806
Värme	65 859	66 778
Vatten	13 250	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	308 726	291 694
Övrigt	11 984	10 993
	477 006	437 898

Stockholm

Michael Löfgren
Ordförande

Sven Armén
Ledamot

Jeanette Broberg
Ledamot

Martin Bergström
Ledamot

Peter Hytönen
Ledamot

Erik Josefsson
Ledamot

Klas Eurenus
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Katinka Hort
Revisor

Samuel Wingstedt
Revisor