

ÅRSREDOVISNING
2013-01-01 - 2013-12-31

för

Bf Ansgarius upa
702000-0555

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'GR' and 'LL'.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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
Välmaa 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	Stambyten görs kontinuerligt
Balkongbyggnation	2008	
Byte av lghytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Målning av trappuppgångar	2010	
Installation av värmekablar	2013	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Fastighetsskötsel

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Fortum.

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 Bredband.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

Andel	Namn
24	Cecilia Åkerström
30	Josef Hallström

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

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

Andel 23 Björn Hasselberg

Andel 29 Jörgen Schäfer

Andel 53 Tomas Schultz

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 Stjernedahl	Ordförande del av året
Christer Gustafsson	Vice ordförande /ordförande efter Magnus
Lisa Klockhoff	Ledamot
Carl Liedgren	Ledamot
Maria Logander	Ledamot
Stefan Grundäng	Ledamot
Kerstin Fallgren	Ledamot
Anna Arnoldsson	Suppleant
Martin Bergström	Suppleant
Robert Feninger	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit

Marcus Logander	Ordinarie Intern
Mikael Löfgren	Ordinarie Intern
Johan Pontén	Suppleant Intern
Karin Oscarsson	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Nina Jacucci, Marta Linnell Trzaska och Ingrid Åkerberg.

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Upphandlingsunderlag för ventilbyte radiatorer.

Åtgärder på gård med nya sopkärl och asfaltering på stora gården.

Målning av fönster i lägenheter i A-uppgången mot stora och lilla gården.

Putslagning fasad på stora gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Värmekabel installation på gårdshuset färdigställdes under januari 2014.

Föreningens ekonomi

Det planerade underhållet för 2013 med ventilbyten på samtliga radiatorer blev inte genomfört. Vi hann inte göra upphandlingen i tid och gör därför om den och planerar att göra ventilbytet under sommaren och injusteringen under hösten. Anbudena visade också att de budgeterade medlen inte var tillräckliga varför en utvärdering och omarbetning av förfrågningsunderlaget har gjorts. Upphandling kommer att ske under februari 2014.

Vi hade även planerat in gårdsarbeten som inte heller blev genomförda då den upphandlade entreprenören inte längre vill leverera. Det samarbetet är numera avbrutet och ny entreprenör ska upphandlas för gårdsarbeten.

De planerade underhålls arbetena för 2013 kommer att genomföras under 2014 men åtgärderna kostar mer än vad vi tänkt oss varför underhållsbudgeten för 2013 till stora delar flyttas över till 2014.

Styrelsen föreslår till stämman att avgifterna skall vara oförändrade även för 2014.

Nyckeltal (kr/kvm)	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	489	489	489	487	487
Lån/kvm bostadsrättsyta	608	642	751	786	282	291
Elkostnad/kvm totalyta	29	29	29	30	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	176	177	161	177	157	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	17	15	16	18

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1047 727
Årets resultat	312 785
	1 360 512
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	1 360 512

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 506 045	1 506 177
Övriga rörelseintäkter		<u>4 224</u>	<u>23 240</u>
		1 510 269	1 529 417
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-69 816	-63 483
Reparationer		-146 339	-326 109
Taxebundna kostnader		-600 466	-616 443
Övriga driftskostnader		-102 568	-100 558
Fastighets-skatt		-85 520	-96 925
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 968	-67 615
Personalkostnader		-35 318	-76 656
Avskrivningar		<u>-65 800</u>	<u>-82 112</u>
Rörelseresultat		342 474	99 516
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 674	9 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-39 363</u>	<u>-62 586</u>
Resultat efter finansiella poster		312 785	46 242
ÅRETS RESULTAT		312 785	46 242

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 329 324	3 395 124
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
		3 329 324	3 395 124
Summa anläggningstillgångar		3 329 324	3 395 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		831	13 787
Skattefordran		0	17 409
Övriga fordringar		7 022	1 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	29 001	28 083
		36 854	60 914
Kassa och bank		829 092	443 824
Summa omsättningstillgångar		865 946	504 737
SUMMA TILLGÅNGAR		4 195 270	3 899 862

	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		1 047 727	1 001 485
Årets resultat		312 785	46 242
		1 360 512	1 047 727
Summa eget kapital		2 282 275	1 969 490
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 318 435	1 398 019
		1 318 435	1 398 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Leverantörsskulder		84 000	58 216
Skatteskulder		4 216	-
Övriga kortfristiga skulder		30 201	8 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	396 559	385 935
		594 560	532 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 195 270	3 899 862

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

	2013	2012
Årsavgifter	1 124 398	1 124 371
Hysesavgifter	381 647	381 806
Summa	1 506 045	1 506 177

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013	2012
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	65 628	61 397
Städning enl beställning	967	-
Hiss	3 221	2 086
Förbrukningsmaterial	-	-
Returpapper	-	-
	69 816	63 483
Reparationer		
Tvättstuga	-	27 325
Lås	1 245	3 405
Fönstermålning	-	120 625
Värmeanläggning	4 859	63 479
Hiss	11 017	20 858
Gård	54 889	-
Källare	3 875	4 875
Tak	11 937	1 981

Ventilation	-	-
Övrigt	58 517	83 561
	146 339	326 109
Taxebundna kostnader		
EI	73 939	73 986
Värme	449 283	451 131
Vatten	49 490	47 758
Sophämtning	27 754	43 568
	600 466	616 443
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 621	33 614
Kabel-TV	68 947	66 944
	102 568	100 558
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	85 520	96 925
	85 520	96 925
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Stämman	3 105	1 500
Administration	50 894	58 132
Avgift till organisationer	6 100	6 100
Bankkostnader	1 869	1 883
	61 968	67 615
Följande ersättningar har utgått		
Ekonomisk förvaltning	0	7 000
Styrelse och internrevisor	35 140	31 562
Sociala kostnader	11 041	12 116
Upplupna löner	-10 863	25 978
	35 318	76 656
Not 3 Byggnader och mark		
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 118	3 724 625
Inköp	-	72 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Ingående avskrivningar	-401 994	-337 121
Årets avskrivningar enligt plan	-65 800	-64 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 794	-401 994
Utgående planenligt restvärde	3 329 324	3 395 124

Taxeringsvärden		
Byggnader	21 897 000	19 985 000
Mark	27 000 000	25 000 000
Summa	48 897 000	44 985 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 818	155 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 818	155 818
Ingående avskrivningar enligt plan	-138 579	-138 579
Årets avskrivningar enligt plan	-17 239	-17 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 818	-155 818
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetald kabel TV	17 613	17 235
Förskottsbetald försäkring	11 388	10 848
Summa	29 001	28 083

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	1 047 727
Årets resultat				312 785
Utgående balans	273 291	61 415	587 057	1 360 512

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkorsdag	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB, 855956	3,48%	2013-02-27	166 000	170 000
Stadshypotek AB, 220626	3,71%	2013-05-03	233 769	248 853
Stadshypotek AB, 341943	3,46%	2013-03-05	998 250	1 058 750
Stadshypotek AB, 312996				0
Summa			1 398 019	1 477 603

Handwritten signatures and initials:




Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Föreningsarvoden	34 293	38 010
Internrevisor	2 604	2 480
Sociala kostnader	11 593	12 722
Låneräntor	3 185	4 703
El	7 432	8 748
Värme	59 371	73 843
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	268 081	232 039
Övrigt	-	3 390
Summa	396 559	385 935



Christer Gustafsson

Lisa Klockhoff



Kerstin Fallgren

Maria Logander



Stefan Grundäng



Carl Liedgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Marcus Logander

Mikael Löfgren