

ÅRSREDOVISNING
2012-01-01 - 2012-12-31

för

Brf Ansgarius UPA
702000-0555

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

1(14)

Handwritten signatures and initials:
lu, KF, ME, MS, SW, CR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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	Stambyte görs kontinuerligt
Balkongbyggnation	2008	
Byte av lghytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Målning av trappuppgångar	2010	
Installation av värmekablar	2012	

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 till Bravo.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

Andel	Namn
3	Carina Jönsson / Sebastian Suarez Golborne
6	Carl Liedgren
17	Marta Linnell Trzaska
22	Mari Louise Ortisi
25-27	Anna Arnoldsson / Robert Feniger
45	Josef Vänman / Dina Sandberg
53	Tomas Schultz
64	Jan Waldenmark /Ann-Charlotte Larsson Waldenmark

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 65-67 Reva Hallbäck

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
Kjerstin Fallgren	Suppleant
Christina Larsson	Suppleant
Pasi Välimma	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer för 2011

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 2012-04-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Installation av mätarblock i elcentral belägen i källaren.

Utvändig ommålning av samtliga fönsterpartier mot Högalidsgatan.

Genomgång av värmestammar samt värmedragningar i källare.

Installation av värmekablar i hängrännor och stuprör

Installation av batteribackup till portarnas kodlås

Åtgärder med värmesystem

Åtgärder på gård

Installation av LED-belysning i hissar

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)	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	489	489	487	487	487

Lån/kvm bostadsrättsyta	642	751	786	282	291	302
Elkostnad/kvm totalyta	29	29	30	21	20	15
Värmekostnad/kvm totalyta	177	161	177	157	153	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	15	16	18	17

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1001 485
Årets resultat	46 242
	1 047 727
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	1 047 727

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 506 177	1 504 985
Övriga rörelseintäkter		<u>23 240</u>	<u>10 768</u>
		1 529 417	1 515 753
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-63 483	-90 887
Reparationer		-326 109	-214 193
Taxebundna kostnader		-616 443	-565 805
Övriga driftskostnader		-100 558	-100 587
Fastighetsskatt		-96 925	-93 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-67 615	-34 103
Personalkostnader		-76 656	-71 534
Avskrivningar		<u>-82 112</u>	<u>-98 011</u>
Rörelseresultat		99 516	247 173
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 312	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-62 586</u>	<u>-49 596</u>
Resultat efter finansiella poster		46 242	197 850
ÅRETS RESULTAT		46 242	197 850

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 395 124	3 387 504
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	17 239
		3 395 124	3 404 743
Summa anläggningstillgångar		3 395 124	3 404 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		13 787	12 920
Skattefordran		17 409	20 874
Övriga fordringar		1 635	4 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 083	28 654
		60 914	66 758
Kassa och bank		443 824	679 581
Summa omsättningstillgångar		504 737	746 339
SUMMA TILLGÅNGAR		3 899 862	4 151 082

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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
		<u>921 763</u>	<u>921 763</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 001 485	803 635
Årets resultat		46 242	197 850
		<u>1 047 727</u>	<u>1 001 485</u>
Summa eget kapital		1 969 490	1 923 248
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 398 019	1 645 551
		<u>1 398 019</u>	<u>1 645 551</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79 584	81 312
Leverantörsskulder		58 216	110 805
Övriga kortfristiga skulder		8 618	12 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	385 935	377 369
		<u>532 353</u>	<u>582 283</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 899 862	4 151 082
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 849 000	1 849 000
Summa ställda säkerheter		<u>1 849 000</u>	<u>1 849 000</u>

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	2011
Årsavgifter	1 124 371	1 123 149
Hysesavgifter	381 806	381 836
Summa	1 506 177	1 503 114

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	2012	2011
Städning entreprenad	61 397	81 003
Gård	-	1 900
Hiss	2 086	4 009
Förbrukningsmaterial	-	569
Returpapper	-	3 406
	63 483	90 887
Reparationer		
Tvättstuga	27 325	17 279
Lås	3 405	-
Fönstermålning	120 625	-
Värmeanläggning	63 479	2 259
Hiss	20 858	3 961
Gård	-	3 147
Källare	4 875	9 188
Tak	1 981	39 200

Ventilation	-	48 364
Övrigt	83 561	90 795
	326 109	214 193
Taxebundna kostnader		
El	73 986	75 538
Värme	451 131	417 904
Vatten	47 758	43 581
Sophämtning	43 568	28 782
	616 443	591 206
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 614	34 871
Kabel-TV	66 944	65 716
	100 558	100 587
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	96 925	93 460
	96 925	93 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Stämma	1 500	2 098
Administration	58 132	24 338
Avgift till organisationer	6 100	6 100
Bankkostnader	1 883	1 567
	67 615	34 103
Följande ersättningar har utgått		
Ekonomisk förvaltning	7 000	26 250
Styrelse och internrevisor	31 562	27 638
Sociala kostnader	12 116	17 646
Upplupna löner	25 978	-
	76 656	71 534
Not 3 Byggnader och mark		
	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 724 625	3 617 977
Inköp	72 493	106 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 118	3 724 625
Ingående avskrivningar	-337 121	-270 274
Årets avskrivningar enligt plan	-64 873	-66 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 994	-337 121
Utgående planenligt restvärde	3 395 124	3 387 504

Taxeringsvärden		
Byggnader	19 985 000	19 985 000
Mark	25 000 000	25 000 000
Summa	44 985 000	44 985 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 818	155 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 818	155 818
Ingående avskrivningar enligt plan	-138 579	-107 415
Årets avskrivningar enligt plan	-17 239	-31 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 818	-138 579
Utgående planenligt restvärde	0	17 239

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2011-12-31
Förskottsbetald kabel TV	17 235	16 736
Förskottsbetald försäkring	10 848	11 918
Summa	28 083	28 654

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	1 001 485
Årets resultat				46 242
Utgående balans	273 291	61 415	587 057	1 047 727

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkorsdag	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB, 855956	3,48%	2013-02-27	170 000	174 000
Stadshypotek AB, 220626	3,71%	2013-05-03	248 853	263 927
Stadshypotek AB, 341943	3,46%	2013-03-05	1 058 750	1 119 250
Stadshypotek AB, 312996			0	169 676
Summa			1 477 603	1 726 853

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Föreningsarvoden	38 010	29 200
Internrevisor	2 480	2 362
Sociala kostnader	12 722	9 917
Låneräntor	4 703	5 225
El	8 748	6 030
Värme	73 843	51 603
Bokslutsarbete	10 000	20 000
Förskottsbetalda hyror	232 039	249 469
Övrigt	3 390	3 563
Summa	385 935	377 369



Magnus Stjern Dahl

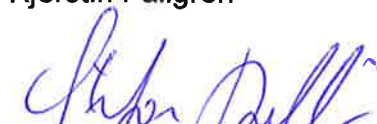
Ordförande



Christer Gustafsson



Kjerstin Fallgren



Stefan Grundäng



Fredrik Wredh



Lisa Klockhoff



Maria Logander

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Marcus Logander

17 mars 2013



Mikael Löfgren

BF Ansgarius upa
Budget för 2013

1 (2)
2013-03-12

		BUDGET
KONTO		2013
Intäkter		
3010 Årsavgifter (30110)		1 120 108
3020 Hyra, lokaler (30230)		387 847
3300 Hyra, förråd (30260)		
3200 Överlåtelse/pantsättning (32910)		10 000
3740 Öresutjämning		
3990 Övriga intäkter		
3991 Skattereduktion (39860)		
3992 Försäkringsersättning (39920)		
3993 Återbäring Allframtid (39991)		
3999 Övriga intäkter (39999)		
		1 517 955
Fastighetskostnader		
5120 El (46100)		-80 000
5130 Värme (46200)		-420 000
5140 Vatten (46300)		-54 000
5150 Renhållning, Sophämtning (46400)		-30 000
5151 Renhållning, Grovsopor (46410)		-4 000
5153 Renhållning, returpapper		-3 000
5160 Renhållning, Städning entreprenad (41200)		-85 000
5161 Renhållning, Städ enl beställning (41210)		-10 000
5162 Renhållning, extra enl ALS		
5163 Gård (41710)		-168 000
5164 Hiss (41810)		-4 000
5165 Värmeanläggning (41820)		
5166 Förbrukningsmateriel (41910)		-2 000
5170 Rep o underhåll, lokaler (43200)		0
5171 Rep o underhåll, tvättstuga (43340)		-20 000
5172 Rep o underhåll, andelar (43350)		0
5173 Rep o underhåll, lås (43393)		
5174 Rep o underhåll, installationer (43400)		0
5175 Rep o underhåll, VVS (43410)		0
5176 Rep o underhåll, värmeanläggning (43420)		-220 000
5177 Rep o underhåll, elinstallationer (43440)		-5 000
5178 Rep o underhåll, bredband (43455)		0
5179 Rep o underhåll, hiss (43460)		-10 000
5180 Rep o underhåll, ventilation		
5182 Rep o underhåll, fönster (43530)		
5182 Rep o underhåll, skador (43910)		
5183 Rep o underhåll, försäkringsskador (43911)		
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 repfon		
		-1 145 000

BF Ansgarius upa
Budget för 2013

2 (2)
2013-03-12

Fastighetsskatt	
5191 Fastighetsskatt (48000)	-85 590
	-85 590
Övriga fastighetskostnader	
5192 Försäkring fastighet (47110)	-28 000
5194 Självrisk (47120)	-45 000
5195 Kabel-TV (47601)	-60 000
5410 Förbruknings inventarier	
	-133 000
Administrativa kostnader	
6110 Kontorsmaterial (64910)	-1 000
6150 Trycksaker	-5 000
6250 Porto	-700
6460 Inkasso/betalningsföreläggande (63210)	
6461 Styrelseomkostnader (64615)	
6462 Kostn årsstämma (64620)	-4 000
6481 Förvaltningsarvode SBC (64810)	
6490 Övriga förvaltningskostnader	-900
6550 Konsultarvode (65500)	
6570 Bankkostnader	-2 000
6983 Avgift till organisationer (64811,69830)	-6 100
6991 Övriga avdr gill kostn	
6993 Bidrag o gåvor (69930)	
	-19 700
Personalkostnader	
7110 Arvode, styrelse (71100)	-33 803
7111 Arvode, ekonomisk förvaltning	-65 000
7112 Arvode, internrevisor (71120)	-2 504
7510 Arbetsgivaravgifter (75110)	-32 844
7690 Årlig middag, styrelsen	
	-134 150
Avskrivningar	
7821 Byggnad (78210)	-12 000
7822 Förbättringar (78220)	-40 000
7832 Inventarier (78320)	-25 286
	-77 286
Fin intäkter/kostnader	
8311 Ränteintäkter, bank (83110)	
8313 Dröjsmålsränta avg/hyror (83130)	
8314 Ränteintäkt, skattekonto (83140)	
8411 Räntekostnader, Lån (84110)	-40 000
8423 Räntekostnad, skattekonto	
8490 Övriga finansiella kostnader (84900)	
	-40 000
Skatt	
89100 Statlig skatt	
Budgeterat resultat	-116 771
Avsättning föreningens repfond	
88740 Avs fören repfond	
RESULTAT	-116 771

REVISIONSBERÄTTELSE

År 2012

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 2013



Marcus Logander



Michael Löfgren