

Årsredovisning

Bostadsföreningen
ANSGARIUS UPA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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	4 st	4 st	1 st

Lokalerna har följande hyresgäster:

Hyresgäst (andel)	Yta (kvm)	Löptid
Christina Wemming (68)	48	
Ulla Sandegård (69)	59	
Christina Jacucci (70a)	44	
Välímaa 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		
Fönster	2004	Gathusets plåttak byttes 1978 och bättringsmålades 2009. Plåttaket på gårdshuset byttes 1993. Målning utsida och kompletterande träarbeten.
Stambyte badrum	2008	Stambyte görs kontinuerligt
Balkongbyggnation	2008	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Fastighetsskötsel

Tillsyn av pannrum har utförts av Fortum, Lennart Åkerberg och Gustaf Lindkvist.

Städning

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Föreningen har antagit 9 nya medlemmar under året:

Andel, Namn
20 - Matilda Hannäs
22 - David Mogård
24 - Patrick Leclerc
28 - Klara Denckert
30 - Magnus Stjern Dahl
31 - Stefan Grundäng Ramilli
38 - Ida Sjöstedt
47 - Wictor Waldebrant
52 - Kalle Westberg

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

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar:

Andel, Namn
29 - Jörgen Schäfer
59 - Jacob Hort

Sedan tidigare så är följande andelar uthyrda i andra hand:

21 - Pia Zerne
46 - Gustav Bendt
58 - Katinka & Per Hort

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:

Fredrik Wredh	Ordförande
Lisa Klockhoff	Ledamot
Christer Gustafsson	Ledamot
Gustaf Lindqvist	Ledamot
Gert Wibe	Ledamot
Nils Torkelsson	Ledamot (har avgått/flyttat under mandatperioden)
Eva Danielsson	Ledamot
Lennart Lindqvist	Suppleant
Martin Bergström	Suppleant
Maria Wahlqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperiod ut för följande ledamot i styrelsen: Eva Danielsson, Lisa Klockhoff och Christer Gustafsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Två nyhetsbrev med information till medlemmarna har delats ut under året.

Revisorer för 2009

Marcus Logander	Ordinarie Intern
Jörgen Schäfer	Ordinarie Intern
Mikael Löfgren	Suppleant Intern
Kristian Bjureby	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Sandegård och Nina Jacucci.

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2009-03-24

Föreningen höll en extra stämma 2010-11-10. Där röstade föreningen för att styrelsen skall arbeta för att byta ytterdörrar till lägenheterna till sk säkerhetsdörrar och i samband med det måla om trappuppgångarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stambyten 3 st i samband med badrumsrenoveringar.

Bättringsmålning av plåttak gathuset.

Bytt belysning i källare

Nod till Stokabsnät installerad

Genomfört OVK-besiktning

Skadediurssanering (råttor)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av ytterdörrar till lägenheterna till sk säkerhetsdörrar.

Målning av trapphus A-D.

Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår till stämman att avgifterna skall vara oförändrade även för 2010.

Nyckeltal (kr/kvm)	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm					
bostadsrättsyta	487	487	487	487	479
Lån/kvm bostadsrättsyta	282	291	302	370	385
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	15	24	20
Värmekostnad/kvm totalyta	157	153	157	158	151
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	17	11	23

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	307 397
balanserat resultat	<u>322 310</u>
	629 707

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	0
---	---

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	629 707
----------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 504 079	1 472 696
Övriga rörelseintäkter		<u>20 653</u>	<u>338 947</u>
		1 524 732	1 811 643
 RÖRELSENS KOSTNADER	 Not 2		
Fastighetskostnader		-91 320	-96 585
Reparationer		-245 147	-488 588
Taxebundna kostnader		-518 025	-508 516
Övriga driftskostnader		-89 105	-83 869
Fastighetsskatt		-85 584	-92 992
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-21 769	-13 942
Personalkostnader		-83 556	-75 289
Avskrivningar		<u>-66 571</u>	<u>-47 614</u>
		-1 201 077	-1 407 395
 RÖRELSERESULTAT		 323 655	 404 248
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13	5 678
Räntekostnader		<u>-16 271</u>	<u>-29 439</u>
		-16 258	-23 761
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		 307 397	 380 487
 ÅRETS RESULTAT		 307 397	 380 487

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	1 923 850	1 822 737
Maskiner och inventarier	Not 4	79 571	84 774
		<u>2 003 421</u>	<u>1 907 511</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 003 421	1 907 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	Not 5	32 768	3 972
Förutbetalda kostnader	Not 6	28 236	27 097
		<u>61 004</u>	<u>31 069</u>
KASSA OCH BANK			
Bank		<u>635 317</u>	<u>584 117</u>
		635 317	584 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		696 321	615 186
SUMMA TILLGÅNGAR		2 699 742	2 522 697
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		273 291	273 291
Reservfond		61 415	61 415
Fond för yttre underhåll	Not 8	<u>587 057</u>	<u>528 881</u>
		921 763	863 587
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		322 310	0
Årets resultat		<u>307 397</u>	<u>380 487</u>
		629 707	380 487
SUMMA EGET KAPITAL		1 551 470	1 244 074

		2009-12-31	2008-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	628 356	643 466
		628 356	643 466
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	20 904	25 824
Leverantörsskulder		143 896	74 890
Skatteskulder		0	14 544
Övriga kortfristiga skulder		12 239	246 804
Upplupna kostnader	Not 10	98 065	95 631
Förutbetalda avgifter och hyror		244 811	177 464
		519 915	635 157
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 699 742	2 522 697
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	-906 000	-906 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
Byggnader	1,50%	1,50%
Stambyte	1,50%	1,50%
Fönster	5,00%	5,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2009	2008
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 120 108	1 120 108
Hysesintäkter	383 971	352 588
	1 504 079	1 472 696

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Städning entreprenad	57 800	55 200
Städning enligt beställning	20 322	9 439
Gård	1 275	15 455
Hiss	5 842	7 600
Förbrukningsmateriel	2 987	6 078
Returpapper	3 094	2 813
	91 320	96 585

	2009	2008
Reparationer		
Tvättstuga	14 597	10 829
Andelar	10 250	0
Lås	0	125
VVS	25 646	16 845
Värmeanläggning	4 513	0
Hiss	3 231	23 474
Gård	16 277	7 289
Källare	53 408	9 208
Vind	0	4 318
Tak	52 513	2 025
Ventilation	39 846	0
Övrigt	24 866	0
Försäkringsskador	0	374 375
Självrisk försäkringsskada	0	40 100
	245 147	488 588
Taxebundna kostnader		
Ei	53 875	51 207
Värme	400 189	389 726
Vatten	40 535	45 423
Sophämtning	21 304	18 792
Grovsopor	2 122	3 368
	518 025	508 516
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 333	25 533
Kabel-TV	61 772	58 336
	89 105	83 869
Fastighetsskatt	85 584	92 992
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	900	2 500
Stämma	3 843	1 500
Administration	10 136	2 735
Avgift till organisationer	5 640	5 640
Bankkostnader	1 250	1 567
	21 769	13 942
Följande ersättningar har utgått		
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Styrelse och internrevisor	33 606	27 804
Sociala kostnader	19 950	17 485
	83 556	75 289

	2009	2008
Avskrivningar		
Byggnad	12 000	12 000
Förbättringar	28 543	20 555
Inventarier	26 028	15 059
	<u>66 571</u>	<u>47 614</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 201 077	1 407 395
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 001 786	1 476 025
Nyanskaffningar	140 226	525 761
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 142 012</u>	<u>2 001 786</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-179 049	-146 494
Årets avskrivningar enligt plan	-39 113	-32 555
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-218 162</u>	<u>-179 049</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 923 850	1 822 737
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 959 000	15 959 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
	<u>34 759 000</u>	<u>34 759 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	1 959 000	1 959 000
	<u>34 759 000</u>	<u>34 759 000</u>
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 563	62 794
Nyanskaffningar	22 255	70 769
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>155 818</u>	<u>133 563</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 789	-33 730
Årets avskrivningar enligt plan	-27 458	-15 059
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-76 247</u>	<u>-48 789</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	79 571	84 774

Not 5**ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2009	2008
Skattefordran	28 744	0
Övrigt	4 024	3 972
	32 768	3 972

Not 6**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Förskottsbetald hämtning returpapper	3 406	3 094
Förskottsbetald kabel TV	15 443	15 443
Förskottsbetald fastighetsförsäkring	9 387	8 560
	28 236	27 097

Not 7**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	273 291		0	273 291
Reservfond	61 415		0	61 415
Fond för yttre underhåll Not 7	587 057		58 177	528 880
Summa bundet eget kapital	921 763		58 177	863 587
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	322 310		322 310	0
Årets resultat	307 397	307 397	-264 133	380 487
Summa ansamlad förlust	629 707	307 397	-58 177	380 487
Summa eget kapital	1 551 470	307 397	0	1 244 074

Not 8**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	528 880	456 241
Reservering enligt stadgar	58 177	72 638
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
Vid årets slut	587 057	528 880

Not 9**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,86%	173 155	174 975	2010-03-01
Stadshypotek AB	1,27%	294 105	308 315	2010-02-01
Stadshypotek AB	1,27%	<u>182 000</u>	<u>186 000</u>	2010-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		649 260	669 290	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-20 904</u>	<u>-25 824</u>	
		628 356	643 466	

Not 10**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009	2008
Föreningsarvoden	29 654	26 457
Internrevisor	2 167	2 064
Sociala kostnader	9 317	8 313
Låneräntor	1 455	5 343
El	4 491	5 947
Värme	<u>50 981</u>	<u>47 507</u>
	98 065	95 631

STOCKHOLM den /
2010

Gert Wibe**Lisa Klockhoff****Christer Gustafsson****Gustaf Lindqvist****Fredrik Wredh****Eva Danielsson****Maria Wahlqvist**

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2010

Intern revisor

Intern revisor