

Årsredovisning 2021

BF Ansgarius u.p.a.



| | |
|--|-----------|
| 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 2021.

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

Verksamheten

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:

| | |
|--|-----------------|
| <i>Hyresgäst (andel)</i> | <i>Yta(kvm)</i> |
| 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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Storholmenförvaltning:

* Teknisk förvaltning

* Ekonomisk förvaltning

* Fastighetsskötsel

* Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Tillsyn av pannrum har utförts av Lennart Åkerberg och Exergi.

Snöskottningsavtal av tak: Jonaesons Bleck och Plåtslageri för vintersäsongen 2021-22

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)

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
Mehdi Akbarian lgh 31 aug-sep
Anna Byfors lgh 33 aug-sep
Hannes Carlsson lgh 33 dec

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

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 Robert Fenniger
Suppleant Anna-Karin Pettersson
Suppleant Isabella Seege
Suppleant Ingrid Åkerberg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit (1 år)

| | |
|------------------|------------------|
| Katinka Hort | Ordinarie Intern |
| Samuel Wingstedt | Ordinarie Intern |
| Lennart Åkerberg | Suppleant Intern |
| Oscar Kruse | Suppleant Intern |

Valberedning

Valberedning är Nina Jacucci och Reva Hallbäck för 2021

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Stämman hölls utomhus på gården enligt råd från Hälsoskyddsmyndigheten med anledning av rådande pandemi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Karmventilerna är installerade i samtliga lägenheter förutom 2 st.

Målning av gårdshusets tak har utförts.

Föreningens förvaltning har överlåtits åt Storholmenförvaltning i Jan 2021
Arbete gällande relining av stammar i källaren.

Kontrakt med ny bredbandsleverantör Stockholmsstadsnät upphandlat och startat 211215, bredbandet ingår numera i avgiften.

Målning av gårdhustak.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Upphandling av OVK fortsätter och borde utföras under våren 2022

Arbetet med relining av stammar i källaren genomförs under 2022

Målning av ingången till trapphus A och B, eventuellt hela trapphusen.

| Förändring av likvida medel | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 106 336 | 570 012 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 1 699 102 | 1 719 028 |
| Finansiella intäkter | 17 234 | 0 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 0 | 105 542 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 53 654 | 4 391 |
| | 1 769 990 | 1 828 961 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 1 646 540 | 1 196 076 |
| Finansiella kostnader | 16 059 | 16 977 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 5 230 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 79 584 | 79 584 |
| | 1 474 413 | 1 292 637 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 128 913 | 1 106 336 |
| Årets förändring av likvida medel | 22 577 | 536 324 |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 699 | 1 654 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 | 449 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 66,1 | 65,6 | 60,2 | 0,0 | 0,0 |
| Årsavgift/kvm | 503 | 503 | 503 | 503 | 503 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 331 | 365 | 400 | 435 | 469 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 27 | 17 | 24 | 20 | 22 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 168 | 147 | 157 | 155 | 157 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 26 | 28 | 26 | 33 | 26 |

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

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Reserv- fond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 273 291 | 61 415 | 587 058 | 1 307 791 | 449 011 | 2 678 566 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 449 011 | -449 011 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 190 | -1 190 |
| Belopp vid årets utgång | 273 291 | 61 415 | 587 058 | 1 756 802 | -1 190 | 2 677 376 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 756 802 |
| Årets resultat | -3 227 |
| | 1 753 575 |

| | |
|------------------------|------------------|
| Disponeras så att | |
| I ny räkning överföres | 1 753 575 |
| | 1 753 575 |

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

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 674 769 | 1 648 350 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 24 333 | 70 678 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 699 102 | 1 719 028 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 431 833 | -1 078 363 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -161 886 | -61 229 |
| Personalkostnader | 6 | -52 821 | -56 484 |
| Avskrivningar | | -56 964 | -56 964 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 703 504 | -1 253 040 |
| Rörelseresultat | | -4 402 | 465 988 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 16 830 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 404 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -16 059 | -16 977 |
| Summa finansiella poster | | 1 175 | -16 977 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 227 | 449 011 |
| Resultat före skatt | | -3 227 | 449 011 |
| Årets resultat | | -3 227 | 449 011 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 2 873 612 | 2 930 576 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 873 612 | 2 930 576 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 873 612 | 2 930 576 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 296 | 3 090 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 48 476 | 40 452 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 48 772 | 43 542 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 128 913 | 1 106 335 |
| Summa kassa och bank | | 1 128 913 | 1 106 335 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 177 685 | 1 149 877 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 051 297 | 4 080 453 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 1 756 802 | 1 307 791 |
| Årets resultat | | -3 227 | 449 011 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 753 575 | 1 756 802 |
| Summa eget kapital | | 2 675 339 | 2 678 566 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | -79 584 | -79 584 |
| Summa långfristiga skulder | | -79 584 | -79 584 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 840 931 | 920 515 |
| Pågående arbete för annans räkning | | 2 118 | 2 118 |
| Leverantörsskulder | | 115 390 | 68 403 |
| Skatteskulder | | 26 937 | 19 648 |
| Övriga skulder | | 32 268 | 31 560 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 437 898 | 439 227 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 455 542 | 1 481 471 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 051 297 | 4 080 453 |

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 % |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 157 172 | 1 179 491 |
| Hyror lokaler | 520 495 | 468 858 |
| Övriga reduktioner | -2 898 | 1 |
| | 1 674 769 | 1 648 350 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 330 | 5 158 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 15 483 | 0 |
| Övriga intäkter | 520 | 65 520 |
| | 24 333 | 70 678 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------|---------|
| Städning entreprenad | 89 962 | 78 885 |
| Fastighetsskötsel enligt avtal | 23 850 | 0 |
| Fastighetsskötsel beställning | 7 337 | 0 |
| Markskötsel | 8 750 | 0 |
| Mattvätt/-uthyrning | 6 866 | 0 |
| Hissbesiktning | 4 200 | 0 |
| Bevakning, jour, utryckning | 6 244 | 0 |
| Reparationer | 134 098 | 221 358 |
| Underhåll | 238 481 | 0 |
| El | 68 453 | 43 560 |
| Värme | 428 077 | 376 033 |
| Vatten och avlopp | 65 793 | 71 540 |

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Sophämtning/renhållning | 8 118 | 0 |
| Försäkring | 62 464 | 66 177 |
| Kabel-TV | 93 835 | 88 284 |
| Arvode teknisk förvaltning | 28 588 | 0 |
| Fastighetskatt | 151 323 | 132 525 |
| Övriga kostnader | 5 395 | 0 |
| | 1 431 834 | 1 078 362 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|---------------|
| Stämma/förbrukningsmaterial | 0 | 470 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 36 103 | 52 250 |
| Arvode uppdrag/utredningar | 102 822 | 0 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 414 | 0 |
| Föreningsavgifter | 0 | 6 800 |
| Bankkostnader | 2 201 | 1 709 |
| Bolagsverket | 1 000 | 0 |
| Konsultarvoden | 8 125 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 1 222 | 0 |
| | 161 887 | 61 229 |

Not 6 personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 41 512 | 44 870 |
| Sociala kostnader | 11 309 | 11 614 |
| | 52 821 | 56 484 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 797 118 | 3 797 118 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 797 118 | 3 797 118 |
| Ingående avskrivningar | -866 542 | -809 578 |
| Årets avskrivningar | -56 964 | -56 964 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -923 506 | -866 542 |
| Utgående redovisat värde | 2 873 612 | 2 930 576 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 155 818 | 155 818 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 155 818 | 155 818 |
| Årets avskrivningar | -155 818 | -155 818 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -155 818 | -155 818 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetald kabel-TV och medlemsavgift | 27 451 | 20 038 |
| Förskottsbetald försäkring | 21 025 | 20 414 |
| | 48 476 | 40 452 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för | Lånebelopp | Lånebelopp |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | % | ränteändring | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Stadshypotek | 1,88 | 2022-03-08 | 134 000 | 138 000 |
| Stadshypotek | 1,95 | 2022-02-17 | 113 097 | 128 181 |
| Stadshypotek | 2,00 | 2022-03-09 | 514 250 | 574 750 |
| | | | 761 347 | 840 931 |
| 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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 849 000 | 1 849 000 |
| | 1 849 000 | 1 849 000 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Föreningsarvoden | 41 512 | 44 870 |
| Sociala kostnader | 14 098 | 14 098 |
| Låneräntor | 1 017 | 1 163 |
| El | 11 806 | 4 547 |
| Värme | 66 778 | 48 969 |
| Bokslutsarbete | 0 | 10 000 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 291 694 | 291 912 |
| Övrigt | 10 993 | 23 668 |
| | 437 898 | 439 227 |

Stockholm 2022-

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 2022-

Katinka Hort
Revisor

Samuel Wingstedt
Revisor