

**ÅRSREDOVISNING**  
2014-01-01 - 2014-12-31

för

**Bf Ansgarius upa**  
**702000-0555**

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

905  
KF  
11  
11  
11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

## 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

2(14)  
VF CC

Lokalerna har haft följande hyresgäster:

Hyresgäst (andel)	Yta (kvm)
Christina Wemming (68)	48
Ulla Sandegård (69)	59
Christina Jacucci (70a)	44
Eteritique 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	1993	
Byttes		
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	
Injustering av värme, byte av ventiler	2014	

3(14)  
KF  
SA  
cl

## 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
8	Anna Olsson
21	Harriet och Monika Pilat
28	Albin Jansson
44	Erik Odelberg
47	Sebatian Pihlblad
49-51	Amren Wills
63	Viktoria Dahlberg

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

4(14) AA  
KF  
CC

**Andrahandsuthyrningar:**

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

<b>Andel</b>	<b>Namn</b>
1	Jeanette Broberg
23	Björn Hasselberg
28	Klara Denkert
29	Jörgen Schäfer
36	Rickard Salomonson
64	Jan Waldebrant

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:

Christer Gustafsson	Ordförande
Carl Liedgren	Ledamot
Stefan Grundäng	Ledamot
Kerstin Fallgren	Ledamot
Martin Bergström	Ledamot
Marta Linnell Trzaska	Ledamot
Anna Arnoldsson	Ledamot
Robert Feninger	Suppleant
Josef Hallström	Suppleant
Josef Vänman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisorer har varit**

Marcus Logander	Ordinarie Intern
Michael Löfgren	Ordinarie Intern
Katinka Hort	Suppleant Intern
Karin Oscarsson	Suppleant Intern

5(14)  
KF  
AA



### Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Åkerberg.

### Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-09.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Upphandling av installatör för injustering/ventilbyten av värmesystemet.

Upprustning av gården med ny plattläggning på den inre delen av gården.

Värmekabel på tak och i hängrännor/stuprör på gårdshuset installerades.

Utbyte av fläkt för torkskåp och torktumlare då den gamla tjänat ut.

Byte av armaturer och styrutrustning i källare då detta gick sönder i samband med åskoväder under sommaren.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Vi har handlat upp att gräsmatta ska läggas på gården och avsatt kostnad för nya möbler.

Vi har även avsatt i budgeten för fönstermålning/underhåll.

Underhåll av trappor i A och B-porten samt port i D mot lilla gården.

Vi har satt igång ett arbete för att byta ut hissmaskineriet i uppgång B då underhålls kostnaderna för den ökar. Det arbetet planerar vi till 2016.

### Föreningens ekonomi

Det planerade underhållet med ventilbyten genomfördes under året. Injusteringen är gjord och en utvärdering och uppföljning skall göras när värmesäsongen är över.

Efter många ansträngningar lyckades vi få en entreprenör som ville åta sig och vi kände förtroende för att lägga plattor på gården. Detta genomfördes sent på året och kvar till 2015 är att lägga ny gräsmatta. Samma entreprenör kommer att göra det jobbet.

Föreningen har fortsatt en bra ekonomi varför styrelsen föreslår till stämman att avgifterna skall vara oförändrade även för 2015.

Nyckeltal (kr/kvm)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	489	489	489	489	487	487
Lån/kvm bostadsrättsyta	573	608	642	751	786	282	291
Elkostnad/kvm totalyta	28	29	29	29	30	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	157	176	177	161	177	157	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19	19	17	15	16	18

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 360 512
Årets resultat	-255 179
	1 105 333
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	1 105 333

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

7(14)  
ALS  
K/F  
AA

## Resultaträkning

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 506 180	1 506 045
Övriga rörelseintäkter		9 653	4 224
		<b>1 515 833</b>	<b>1 510 269</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-68 551	-69 816
Reparationer		-761 402	-146 339
Taxebundna kostnader		-554 217	-600 466
Övriga driftskostnader		-105 539	-102 568
Fastighetsskatt		-85 520	-85 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 463	-61 968
Personalkostnader		-52 959	-35 318
Avskrivningar		-56 964	-65 800
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-234 782</b>	<b>342 474</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 109	9 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 506	-39 363
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-255 179</b>	<b>312 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-255 179</b>	<b>312 785</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
K.F. S.A. A.A.



## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	3 272 360	3 329 324
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
		<b>3 272 360</b>	<b>3 329 324</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 272 360</b>	<b>3 329 324</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		12 824	831
Skattefordran		7 760	0
Övriga fordringar		1 839	7 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 073	29 001
		<b>58 496</b>	<b>36 854</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>605 992</b>	<b>829 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>664 488</b>	<b>865 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 936 848</b>	<b>4 195 270</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
9(14)  
KF  
AA

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		273 291	273 291
Fond för yttre underhåll		587 057	587 057
Reservfond		61 415	61 415
		<b>921 763</b>	<b>921 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 360 512	1 047 727
Årets resultat		-255 179	312 785
		<b>1 105 333</b>	<b>1 360 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 027 096</b>	<b>2 282 275</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		1 238 851	1 318 435
		<b>1 238 851</b>	<b>1 318 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Leverantörsskulder		187 497	84 000
Skatteskulder		0	4 216
Övriga kortfristiga skulder		7 877	30 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	395 943	396 559
		<b>670 901</b>	<b>594 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 936 848</b>	<b>4 195 270</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 849 000	1 849 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 849 000</b>	<b>1 849 000</b>

Handwritten signatures and initials, including "KF" and "L".

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### 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%

Inventarier, verktyg och installationer 20,0%

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 124 344	1 124 398
Hysesavgifter	381 836	381 647
<b>Summa</b>	<b>1 506 180</b>	<b>1 506 045</b>

#### Not 2 Rörelsens kostnader

	2014	2013
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	65 628	61 628
Städning enl beställning	2 923	967
Hiss		3 221
Förbrukningsmaterial		-
Returpapper		-
	68 551	69 816
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	8 164	-
Lås		1 245
Takvärme på innergård	93 973	-

11(14)  
VF  
AA  
e

Värmeanläggning	458 477	4 859
Hiss	29 201	11 017
Gård	126 561	54 889
Källare		3 875
Tak		11 937
Ventilation	12 801	-
Övrigt	32 225	58 517
	761 402	146 339
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	72 414	73 939
Värme	400 668	449 283
Vatten	40 727	49 490
Sophämtning	40 408	27 754
	554 217	600 466
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	35 087	33 621
Kabel-TV	70 452	68 947
	105 539	102 568
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt	85 520	85 520
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Stämma	1 500	3 105
Administration	55 703	50 894
Avgift till organisationer	6 400	6 100
Bankkostnader	1 860	1 869
	65 463	61 968
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Ekonomisk förvaltning	0	0
Styrelse och internrevisor	37 436	35 140
Sociala kostnader	11 763	11 041
Upplupna löner/övriga kostnader	3 760	-10 863
	52 959	35 318
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>		
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Ingående avskrivningar	-467 794	-401 994

12(14)  
 [Handwritten signatures and initials]

Årets avskrivningar enligt plan	-56 964	-65 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-524 758</b>	<b>-467 794</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 272 360</b>	<b>3 329 324</b>

<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	21 897 000	21 897 000
Mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>48 897 000</b>	<b>48 897 000</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 818	155 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 818</b>	<b>155 818</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-155 818	-138 579
Årets avskrivningar enligt plan	0	-17 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-155 818</b>	<b>-155 818</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	24 223	17 613
Förskottsbetald försäkring	11 850	11 388
<b>Summa</b>	<b>36 073</b>	<b>29 001</b>

**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	1 360 512
Årets resultat				-255 179
<b>Utgående balans</b>	<b>273 291</b>	<b>61 415</b>	<b>587 057</b>	<b>1 105 333</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	Räntesats	Villkorsdag	2014-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB, 855956	1,65%	2015-06-02	162 000	166 000
Stadshypotek AB, 220626	1,72%	2015-02-06	218 685	233 769
Stadshypotek AB, 341943	1,78%	2015-03-05	937 750	998 250
<b>Summa</b>			<b>1 318 435</b>	<b>1 398 019</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 VF  
 RA  
 (Other illegible signatures)



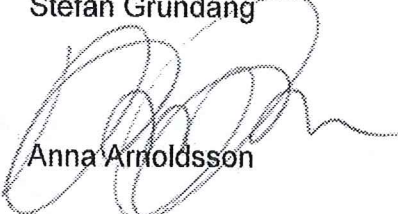
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Föreningsarvoden	34 802	34 293
Internrevisor	2 734	2 604
Sociala kostnader	11 794	11 593
Låneräntor	1 961	3 185
El	9 194	7 432
Värme	59 954	59 371
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	265 504	268 081
Övrigt		-
<b>Summa</b>	<b>395 943</b>	<b>396 559</b>

  
Christer Gustafsson

  
Kerstin Fallgren

Stefan Grundäng

  
Anna Arnoldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Marcus Logander

Martin Bergström



Marta Linell Trzaska

  
Carl Liedgren

Michael Löfgren

BUDGET FÖR ÅR 2015		
KONTO	Budget	Anm
<b>Intäkter</b>	<b>2015</b>	
3010 Årsavgifter	1 120 108	
3020 Hyra, lokaler	387 847	
3300 Hyra, förråd		
3200 Överlåtelse/pantsättning	10 000	
3740 Öresutjämning		
3990 Övriga intäkter		
3991 Skattereduktion		
3992 Försäkringsersättning		
3993 Återbäring Allframtid		
3999 Övriga intäkter		
	<b>1 517 955</b>	
<b>Fastighetskostnader</b>		
5120 El	-84 000	
5130 Värme	-400 000	Fortum prognos reducerad med 10% besparing
5140 Vatten	-57 000	
5150 Renhållning, Sophämtning	-41 000	
5151 Renhållning, Grovsopor	-4 410	
5153 Renhållning, returpapper	-3 308	
5160 Renhållning, Städning entreprenad	-89 000	
5161 Renhållning, Städ enl beställning	-10 000	
5162 Renhållning, extra enl ALS		
5163 Gård	-35 000	Gräsmatta
5164 Hiss		
5165 Värmeanläggning		
5166 Förbrukningsmateriel	-2 000	
5170 Rep o underhåll, lokaler	0	
5171 Rep o underhåll, tvättstuga	-20 000	Underhåll
5172 Rep o underhåll, andelar	0	
5173 Rep o underhåll, lås		
5174 Rep o underhåll, installationer	0	
5175 Rep o underhåll, VVS	0	
5176 Rep o underhåll, värmeanläggning	-30 000	Qsec injustering
5177 Rep o underhåll, elinstallationer	-10 000	
5178 Rep o underhåll, bredband	0	
5179 Rep o underhåll, hiss	-10 000	
5180 Rep o underhåll, ventilation		
5182 Rep o underhåll, fönster	-85 000	stora gården ca 30 fönster målning mm säg 2600/st
5182 Rep o underhåll, skador		
5183 Rep o underhåll, försäkringsskador		
5184 Självrisk försäkringsskador		
5185 Rep o underhåll, gård	-30 000	Möbler på gården mm
5186 Rep o underhåll, källare		
5187 Rep o underhåll, vind		
5188 Rep o underhåll, tak	-60 000	Ev snöskottning och bättringsmålning
5189 Rep o underhåll, övrigt	-55 000	Dörr mot lilla gården i D samt laga trappor i A o B (20+35)
lanspråkt för repfon		
	<b>-1 025 718</b>	

<b>Fastighetsskatt</b>		
5191 Fastighetsskatt	-85 590	
	<b>-85 590</b>	
<b>Övriga fastighetskostnader</b>		
5192 Försäkring fastighet	-28 000	
5194 Självrisk	-45 000	
5195 Kabel-TV	-60 000	
5410 Förbruknings inventarier		
	<b>-133 000</b>	
<b>Administrativa kostnader</b>		
6110 Kontorsmaterial	-1 000	
6150 Trycksaker	-5 000	
6250 Porto	-700	
6460 Inkasso/betalningsföreläggande		
6461 Styrelseomkostnader		
6462 Kostn årsstämma	-4 000	
6490 Övriga förvaltningskostnader	-900	
6530 Redovisningstjänster		
6550 Konsultarvode		
6570 Bankkostnader	-2 000	
6983 Avgift till organisationer	-6 100	Medlemskap "SBC"
6991 Övriga avdr gill kostn		
6993 Bidrag o gåvor		
	<b>-19 700</b>	
<b>Personalkostnader</b>		
7110 Arvode, styrelse	-39 131	
7111 Arvode, ekonomisk förvaltning	-70 000	
7112 Arvode, interntrevisor	-2 898	
7510 Arbetsgivaravgifter	-18 000	
	<b>-130 029</b>	
<b>Avskrivningar</b>		
7821 Byggnad	-12 000	
7822 Förbättringar	-40 000	
7832 Inventarier	-25 286	
	<b>-77 286</b>	
<b>Fin intäkter/kostnader</b>		
8311 Ränteintäkter, bank		
8313 Dröjsmålsränta avg/hyror		
8314 Ränteintäkt, skattekonto		
8411 Räntekostnader, Lån	-40 000	
8423 Räntekostnad, skattekonto		
8490 Övriga finansiella kostnader		
	<b>-40 000</b>	
<b>Skatt</b>		
89100 Statlig skatt		
<b>Budgeterat resultat</b>	<b>6 632</b>	
<b>Avsättning föreningens repfond</b>		
88740 Avs fören repfond		
<b>RESULTAT</b>	<b>6 632</b>	

# REVISIONSBERÄTTELSE

År 2014

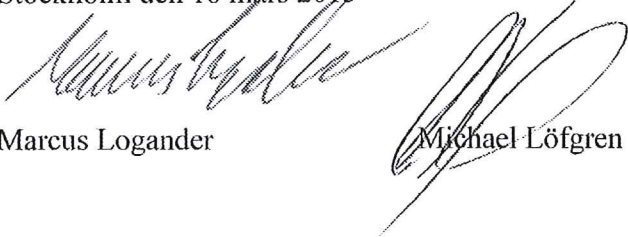
Undertecknade av Bostadsföreningen BF Ansgarius upa (org.nr. 702000-0555) valda revisorer, får härmed efter fullgjort uppdrag lämna följande berättelse.

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 18 mars 2015

Marcus Logander

  
Michael Löfgren