

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdagen den 12 april 2016

Tidpunkt: Klockan 19.30

Lokal: Högalids församlingslokal

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av budget för kommande räkenskapsår
15. Fastställande av preliminär årsavgift
16. Val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och suppleanter
19. Val av valberedning för nästa verksamhetsår
20. Övriga ärenden
21. Stämmans avslutande

Tårta och dryck därtill kommer att finnas.

Stockholm mars 2016

Styrelsen, Bostadsföreningen Ansgarius UPA

ÅRSREDOVISNING
2015-01-01 - 2015-12-31

för

Bf Ansgarius upa
702000-0555

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Lägenheter och lokaler	2
Förvaltning	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Tilläggsupplysningar	12

MOK

[Signature]

[Signature]

[Signature]

1(15)

[Signature]

[Signature]

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
37 st	8 st	3 st	5 st	1 st

MOR

2(15)
MOR
MOR
MOR
MOR
MOR

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 hissar	1950	Styrutrustning bytt i A-hiss på 90-talet. Ej bytt i B-hiss.
Omputsning av fasad	1983, 1994 o 1995	
Gathusets plåttak byttes	1978	Bättringsmålning 2015
Plåttaket på gårdshuset	1993	Bättringsmålning 2015
Byttes		
Fönster	2014-15	Målning utsida och kompletterande träarbeten
Stambyte badrum	2008	Stambyten görs kontinuerligt
Balkongbyggnation	2008	
Byte av lghytterdörrar till säkerhetsdörrar	2010	
Målning av trappuppgångar	2010	

MOK BK RUF 3(15) EG
KF GE CHS

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av värmekablar	2013	Gårdshuset
Injustering av värme, byte av ventiler	2014	Gäller hela fastigheten
Gårdsrenovering	2014-15	Ny gräsmatta och stenläggning

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 Axfone.

Medlemmar

Föreningen har antagit nya medlemmar under året:

MOK 4(15) 

Andel	Namn
11	Ann Petersen /Christer Gustafsson
12	Victoria Lind /Henrik Pers
20	Lena Bjursten
29	Marta och Martin Parjus
40	Hannah, Maria och Lasse Grandahl
41-43	Veronica Ek /Niklas Pollard
53	Pat Radestedt
64	Malin Sandell Larsson /Olof Larsson

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

Andrahandsuthyrningar:

Under året har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning för:

Andel	Namn
1	Jeanette Broberg
21	Monica Pilat
23	Björn Hasselberg
28	Klara Denkert
36	Rickard Salomonson
38	Ida Sjöstedt
39	Anna o Adam Eriksson
58	Per Bolin /Katinka Hort
61	Magnus o Olof Lindh
63	Victoria Dahlberg
65-66	Reva Hallbäck

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:

Christer Gustafsson	Ordförande
Carl Liedgren	Ledamot

MOK
5(15)
HKT
ES
HKT
MKS
Ed

Michael Löfgren	Ledamot
Kerstin Fallgren	Ledamot
Martin Bergström	Ledamot
Marta Linnell Trzaska	Ledamot
Majeed Olerud Khoso	Ledamot
Stefan Grundäng	Suppleant
Pat Radestedt	Suppleant
Josef Vänman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit

Katinka Hort	Ordinarie Intern
Erik Odelberg	Ordinarie Intern
Lennart Åkerberg	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Åkerberg, Ulla Sandegård och Reva Hallbäck.

Stämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gården fick ny gräsmatta och kantsten.

Trädgårdsgruppen har planterat växter och köpt in möbler.

På grund av återkommande sabotage av kodlåsen blev vi tvungna att investera i ett nytt system. Efter att dessa blev infällda i vägg har sabotagen upphört.

Värmeinjusteringen som utfördes av QSEC färdigställdes och den bedömning vi har gjort tyder på att vi sparar 10-15% på värmekostnaderna med denna åtgärd.

Cykelramper till lilla gården installerades och stenbeläggning i trapphusen lagades samt fönster byttes till en av lokalerna mot gatan.

Stamspolningar utfördes i uppgång A och B.

MOK
6(15)
KF
MUT
PTJ
K

Tre stycken vattenskadur har tyvärr inträffat under året som belastar vår ekonomi. Den första var endast i ett badrum men de andra två som inträffade i november drabbade totalt 8st lägenheter. Avfuktning och byggåtgärder för återställning kommer att ske under början av 2016. Kostnaderna för dessa är två eller tre basbelopp (2-3 x 44500kr). Ansvarsfrågan för en av vattenskadorna är inte fastställd därför är vi osäkra på beloppet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Med hänvisning till vattenskadorna och kostnaderna kring detta så har vi skjutit upp renoveringen av B-hissen. De anbud vi har fått in tyder på att kostnaden är i storleksordningen 440 000:-. Vi bevakar underhållskostnaderna och kommer att genomföra renoveringen om det blir nödvändigt under året men annars är planen att göra det 2017.

Föreningen kommer i fortsättningen schemalägga stamspolningar för att försöka undvika stopp i avlopp och vattenskadur.

Fönstermålning är planerat att utföras för fönster på gårdshuset.

Föreningens ekonomi

Värme som är den största enskilda posten har vi gjort en besparing på med 10-15% efter ventilbyten och injustering.

Förutom renoveringen av hissen så har vi inga större underhållsarbeten framför oss de närmaste åren. Vi har en låg belåning varför vi alltid kan låna mera om det behövs.

Föreningen har fortsatt en bra ekonomi varför styrelsen föreslår till stämman att avgifterna skall vara oförändrade även för 2016.

Nyckeltal (kr/kvm)	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm							
bostadsrättsyta	489	489	489	489	489	489	487
Lån/kvm bostadsrättsyta	538	573	608	642	751	786	282
Elkostnad/kvm totalyta	29	28	29	29	29	30	21
Värmekostnad/kvm totalyta	145	157	176	177	161	177	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	16	19	19	17	15	16

MOK
7(15)
RF

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 105 333
Årets resultat	-25 862
	1 079 471
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	1 079 471

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

MOR
8(15)
TF AS

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 516 880	1 506 180
Övriga rörelseintäkter		12 840	9 653
		1 529 716	1 515 833
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-69 649	-68 551
Reparationer		-609 201	-761 402
Taxebundna kostnader		-542 963	-554 217
Övriga driftskostnader		-108 014	-105 539
Fastighets-skatt		-87 720	-85 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-77 069	-65 463
Personalkostnader		532	-52 959
Avskrivningar		-56 964	-56 964
		-21 332	-234 782
Rörelseresultat			
		-21 332	-234 782
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 988	10 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 518	-30 506
		-25 862	-255 179
Resultat efter finansiella poster			
		-25 862	-255 179
ÅRETS RESULTAT			
		-25 862	-255 179

MUR 13/12
 9(15)
 KF BLUF MS KE

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 215 396	3 272 360
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
		3 215 396	3 272 360
Summa anläggningstillgångar		3 215 396	3 272 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	12 824
Skattefordran		5 945	7 760
Övriga fordringar		3 581	1 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	37 063	36 073
		46 589	58 496
Kassa och bank		574 915	605 992
Summa omsättningstillgångar		574 915	664 488
SUMMA TILLGÅNGAR		3 836 900	3 936 848

MOK
10(15)
KF
MUT
AS
LQ

	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		1 105 333	1 360 512
Årets resultat		-25 862	-255 179
		1 079 471	1 105 333
Summa eget kapital		2 001 234	2 027 096
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 159 267	1 238 851
		1 159 267	1 238 851
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79 584	79 584
Leverantörsskulder		119 815	187 497
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 118	7 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	474 882	395 943
		676 399	670 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 836 900	3 936 848
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 849 000	1 849 000
Summa ställda säkerheter		1 849 000	1 849 000

11(15)

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

	2015	2014
Årsavgifter	1 124 344	1 124 344
Hysesavgifter	392 536	381 836
Summa	1 516 880	1 506 180

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	2015	2014
Städning entreprenad	69 649	65 628
Städning enl beställning		2 923
Hiss		
Förbrukningsmaterial		
Returpapper		
	69 649	68 551
Reparationer		
Tvättstuga	1 225	8 164
Lås	29 368	
Takvärme på innergård		93 973
Värmeanläggning	6 041	458 477

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Hiss	42 161	29 201
Gård	76 813	126 561
Avloppsstam	80 719	
Hysesgästanpassning	23 055	
Ventilation		12 801
Övrigt	349 819	32 225
	609 201	761 402

Taxebundna kostnader

El	73 669	72 414
Värme	372 749	400 668
Vatten	51 340	40 727
Sophämtning	45 205	40 408
	542 963	554 217

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 722	35 087
Kabel-TV	71 292	70 452
	108 014	105 539

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	87 720	85 520
-----------------	--------	--------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Stämma/Förbrukningsmaterial	16 404	1 500
Administration	52 391	55 703
Avgift till organisationer	6 400	6 400
Bankkostnader	1 884	1 860
	77 079	65 463

Följande ersättningar har utgått

Ekonomisk förvaltning	0	0
Styrelse och internrevisor	0	37 436
Sociala kostnader	0	11 763
Upplupna löner/övriga kostnader	532	3 760
	532	52 959

Not 3 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Ingående avskrivningar	-524 758	-467 794
Årets avskrivningar enligt plan	-56 964	-56 964

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MOK", "M", "K", and "S".

Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 722	-524 758
Utgående planenligt restvärde	3 215 396	3 272 360
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 897 000	21 897 000
Mark	27 000 000	27 000 000
Summa	48 897 000	48 897 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 818	155 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 818	155 818
Ingående avskrivningar enligt plan	-155 818	-155 818
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 818	-155 818
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetald kabel TV och medlemsavgift	24 630	24 223
Förskottsbetald försäkring	12 433	11 850
Summa	37 063	36 073

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	1 105 333
Årets resultat				-25 862
Utgående balans	273 291	61 415	587 057	1 079 471

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkorsdag	2015-12-31
Stadshypotek AB, 855956	1,38%	2016-03-02	158 000
Stadshypotek AB, 220626	1,45%	2016-02-07	203 601
Stadshypotek AB, 341943	1,50%	2016-03-07	877 250
Summa			1 238 851

14(15)

MOC *AK* *ST* *1006*

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

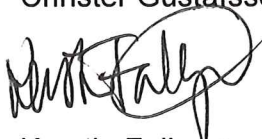
	2015-12-31	2014-12-31
Föreningsarvoden	33 802	34 802
Internrevisor	2 734	2 734
Sociala kostnader	11 480	11 794
Periodisering arvoden/Internrevisor - 37536		
Periodisering upp sociala kostnader - 11794		
Låneräntor	608	1 961
Ei	8 427	9 194
Värme	52 869	59 954
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Förskottsbetalda hyror	263 927	265 504
Övrigt	140 365	0
Summa	474 882	395 943



Christer Gustafsson



Martin Bergström



Kerstin Fallgren



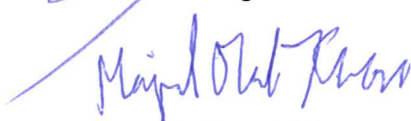
Marta Linell Trzaska



Michael Löfgren



Carl Liedgren



Majeed Olerud Khoso

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Katinka Hort

Erik Odelberg

BUDGET FÖR ÅR 2016			
Bilaga protokoll 2015-11-30			
KONTO	Budget	Anm	Budget
	2016		2015
Intäkter			
3010 Årsavgifter	1 123 000		1 120 108
3020 Hyra, lokaler	392 000	Index höjning 0,1%	387 847
3300 Hyra, förråd			
3200 Överlåtelse/pantsättning	10 000		10 000
3740 Öresutjämning			
3990 Övriga intäkter			
3991 Skattereduktion			
3992 Försäkringsersättning			
3993 Återbäring Allframtid			
3999 Övriga intäkter			
	1 525 000		1 517 955
Fastighetskostnader			
5120 El	-84 000		-84 000
5130 Värme	-400 000		-400 000
5140 Vatten	-63 840	+12%	-57 000
5150 Renhållning, Sophämtning	-42 230	+3%	-41 000
5151 Renhållning, Grovsopor	-4 410		-4 410
5153 Renhållning, returpapper	-3 308		-3 308
5160 Renhållning, Städning entreprenad	-89 000		-89 000
5161 Renhållning, Städ enl beställning	-10 000		-10 000
5162 Renhållning, extra enl ALS			
5163 Gård	-16 000	Möbler o sandlåda	-35 000
5164 Hiss		400kr Enligt nu lägsta anbudet. Avvakta tsv	
5165 Värmeanläggning			
5166 Förbrukningsmateriel	-2 000		-2 000
5170 Rep o underhåll, lokaler	0		0
5171 Rep o underhåll, tvättstuga	-20 000	Underhåll	-20 000
5172 Rep o underhåll, andelar	0		0
5173 Rep o underhåll, lås			
5174 Rep o underhåll, installationer	0		0
5175 Rep o underhåll, VVS	0		0
5176 Rep o underhåll, värmeanläggning	-10 000		-30 000
5177 Rep o underhåll, elinstallationer	-10 000		-10 000
5178 Rep o underhåll, bredband	0		0
5179 Rep o underhåll, hiss	-10 000		-10 000
5180 Rep o underhåll, ventilation			
5182 Rep o underhåll, fönster	-90 000	3kr/st för utvändig målning	-85 000
5182 Rep o underhåll, skador			
5183 Rep o underhåll, försäkringsskador			
5184 Självrisk försäkringsskador	-90 000		
5185 Rep o underhåll, gård			-30 000
5186 Rep o underhåll, källare			
5187 Rep o underhåll, vind			
5188 Rep o underhåll, tak	-20 000	Ev snöskottning	-60 000
		Fasadputs 10kr, duschdörr, stamspolningar	
5189 Rep o underhåll, övrigt	-40 000	20kr	-55 000
lanspråkt för repfon			
	-1 004 788		-1 025 718

Fastighetsskatt		
5191 Fastighetsskatt	-85 590	-85 590
	-85 590	-85 590
Övriga fastighetskostnader		
5192 Försäkring fastighet	-28 000	-28 000
5194 Självrisk	-45 000	-45 000
5195 Kabel-TV	-60 000	-60 000
5410 Förbruknings inventarier		
	-133 000	-133 000
Administrativa kostnader		
6110 Kontorsmaterial	-1 000	-1 000
6150 Trycksaker	-5 000	-5 000
6250 Porto	-700	-700
6460 Inkasso/betalningsföreläggande		
6461 Styrelseomkostnader		
6462 Kostn årsstämma	-4 000	-4 000
6490 Övriga förvaltningskostnader	-900	-900
6530 Redovisningstjänster		
6550 Konsultarvode		
6570 Bankkostnader	-2 000	-2 000
6983 Avgift till organisationer	-6 100	-6 100
6991 Övriga avdr gill kostn		
6993 Bidrag o gåvor		
	-19 700	-19 700
Personalkostnader		
7110 Arvode, styrelse	-41 088	-39 131
7111 Arvode, ekonomisk förvaltning	-70 000	-70 000
7112 Arvode, interrevisor	-3 043	-2 898
7510 Arbetsgivaravgifter	-18 000	-18 000
	-132 131	-130 029
Avskrivningar		
7821 Byggnad	-12 000	-12 000
7822 Förbättringar	-40 000	-40 000
7832 Inventarier	-25 286	-25 286
	-77 286	-77 286
Fin intäkter/kostnader		
8311 Ränteintäkter, bank		
8313 Dröjsmålsränta avg/hyror		
8314 Ränteintäkt, skattekonto		
8411 Räntekostnader, Lån	-40 000	-40 000
8423 Räntekostnad, skattekonto		
8490 Övriga finansiella kostnader		
	-40 000	-40 000
Skatt		
89100 Statlig skatt		
Budgerat resultat	32 506	6 632
Avsättning föreningens repfond		
88740 Avs fören repfond		
RESULTAT	32 506	6 632