

**Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. (org.nr 702001-4168)
får härmed avge Årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-27 haft nedanstående sammansättning.

Britta Ljungdahl-Eklund, ordförande
Birgitta Davidson, ledamot, kassör
Claes Petri, ledamot
Anders Arnsvik, ledamot, sekreterare
Carl Reiman, ledamot
Anders Collman, suppleant

Revisorer har varit:

Staffan Lindquist, extern revisor
Patrik Floberg, intern revisor
Bo Naess, intern revisorsuppleant

Föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ugnet 5, i Stockholm och tillhandahåller där bostäder åt sina medlemmar.

I föreningen ingår tjugofem medlemslägenheter, samt fem affärs/kontorslokaler samt en källar/lagerlokal.

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 styrelsemöten.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelseledamöter och suppleant har utgått med 5 940 kr.

Till extern revisor har arvode på löpande räkning utgått.

Antalet andelar i föreningen är 570 st som är grunden för beräkning av medlemmarnas avgifter. Avgiften, som betalas kvartalsvis, utgöres av 200 kr per andel och kvartal. För lägenhet med balkong har balkongavgift 394 kr/kvartal tillkommit.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 129 338 000 kr, fördelat på byggnadsvärde om 39 000 000 kr (varav bostadsandel 34 000 000 kr och lokalandel 5 000 000 kr) och markvärde om 90 338 000 kr (varav bostadsandel 86 000 000 kr och lokalandel 4 338 000 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Stockholm.

Teknisk förvaltning

- * Under året har gårdsbjälklaget och gården med underliggande källare genomgått stor renovering. Arbetet startade i april och avslutades i oktober. Delar av stommen har bytts ut och andra har förstärkts. Hela tätskiktet och ytbeläggningen har bytts ut. Gårdsinredningen har förnyats. Ny lösning för sophanteringen på gården har genomförts. Kärlen har bytts ut och står nu inne i "sophus med sedumtak."
- * Hissen Tomtebogatan 19 har ny styrdator
- * Hissen Vikingagatan 9 har nya fotoceller
- * Ellevio har bytt ut samtliga elmätare till lägenheterna.
- *OVK gjordes i fastigheten under hösten
- * Sotning av kanaler och rökgångar har genomförts

Administrativ förvaltning mm

- * Med anledning av det stora gårdsprojektet har föreningen tagit upp lån på 3 Mkr hos Stadshypotek
- *Medlemmarnas kvartalsavgifter har höjts med 15 % från och med 1 jan 2023
- *Föreningen har skaffat en ny domän med tillhörande e-postadress som hanteras av styrelsen
- * Styrelsen fick uppdrag av Årsstämman att utarbeta ett tydligt regelverk för andrahandsuthyrning att läggas fram för kommande Årsstämma. Dessutom fick styrelsen mandat att besluta om avgiften för pågående andrahandsuthyrning i fastigheten.

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

Lokal	Adress	löptid t.o.m.
nr 901	Vikingagatan 9	2024-09-30
nr 902	Vikingagatan 11	2025-02-14
nr 903	Tomtebogatan 19	2026-10-04
nr 904	Tomtebogatan 19	2025-12-31
nr 905	Tomtebogatan 19	2027-09-30

Föreningens lån uppgår till 2 992 500 kr
Under året har 7 500 kr amorterats.
Uttagna pantbrev Stadshypotek uppgår till 3 370 000 kr.
Föreningens anläggningstillgångar har under året ökat med 4 552 492 kr
Föreningens totala förmögenhetsvärde 31 december 2022 uppgick till 126 251 695 kr.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att:

Årets resultat 129 456,02 kr samt balanserat resultat 3 878 872,33 kr överförs i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat-och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar (noter).
Alla belopp redovisas i kronor.

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	not 2	1 428 860	1 443 676
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	not 3	-514 303	-395 038
Rep.& underhållskostnader	not 4	-184 247	-477 642
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-337 973	-266 083
Övriga rörelsekostnader	not 5	-6 930	-4 975
Administrativa kostnader	not 6	-92 649	-90 855
Summa rörelsekostnader		-1 136 102	-1 234 593
RÖRELSERESULTAT		292 757	209 082
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning aktier		18 400	17 600
Ränteintäkter		187	0
Räntekostnader		-40 533	-237
		-21 946	17 363
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT		270 811	226 445
Bokslutsdispositioner			
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
Skatt			
Fastighetsskatt & Fastighetsavgift		-131 355	-119 135
Summa skatt		-131 355	-119 135
ÅRETS RESULTAT		129 456	97 309

BALANSRÄKNING	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Fordran hyresgäst, lån	20 800	30 400
Anläggningstillgångar		
Mark	575 000	575 000
Fastighetsförbättringar not 1	10 747 504	6 195 012
Summa anläggningstillgångar	11 322 504	6 770 012
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Skattekonto	669	24
Fordran medlemmar	0	0
Övriga fordringar	27 169	18 906
Summa kortfristiga fordringar	27 838	18 930
Kassa o bank	718 545	1 749 033
Summa omsättningstillgångar	746 383	1 767 963
SUMMA TILLGÅNGAR	12 089 687	8 568 375
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	234 410	234 410
Upplåtelseavgifter	3 819 261	3 819 261
Reservfond	5 000	5 000
s:a bundet eget kapital	4 058 671	4 058 671
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat (dispositionsfond)	3 878 872	3 781 563
Årets resultat	129 456	97 309
s:a fritt eget kapital	4 008 328	3 878 872
SUMMA EGET KAPITAL	8 066 999	7 937 543
Avsättningar		
Fond/medel för yttre underhåll	190 000	180 000
s:a avsättningar	190 000	180 000
Långfristiga skulder		
Låneskuld Stadshypotek	2 992 500	0
s:a långfristiga skulder	2 992 500	0
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	11 983	15 188
Leverantörsskulder	541 245	73 920
Förutbetalda avgifter	106 904	97 054
Förutbetalda hyror	132 066	251 767
Övriga kortfristiga skulder	47 990	12 903
Summa kortfristiga skulder	840 188	450 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 089 687	8 568 375

Noter

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckta i procent eller kronor tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2022	2021
Hissinstallation/golvrenovering	25 000 kr	25 000 kr
Skorstensrenovering	2%	2%
Stambyte	2%	2%
Fönsterrenovering (15 år)	6,67%	6,67%
Lokaler (15år)	6,67%	6,67%
Sandstensportaler & grund (20 år)	5%	5%
Tak (15 år)	6,67%	6,67%
Maskiner & inventarier	20%	20%
Gårdsrenovering	1,31%	0

Not 1 Fastighetsförbättringar

Fastighetsförbättring hiss och golv	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>2 104 590</u>	<u>2 104 590</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-665 300	-640 300
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-690 300</u>	<u>-665 300</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>1 414 290</i>	<i>1 439 290</i>
Fastighetsförbättring skorstensrenov.	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 099 239</u>	<u>1 099 239</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-446 776	-424 791
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-21 985</u>	<u>-21 985</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-468 761</u>	<u>-446 776</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>630 478</i>	<i>652 463</i>

Fastighetsförbättring stambyte	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-641 708	-566 835
Årets avskrivningar enligt plan	-74 873	-74 873
Utgående avskrivningar enligt plan	-716 581	-641 708
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>3 027 090</i>	<i>3 101 963</i>
Fastighetsförbättring fönsterrenov.	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-795 760	-710 066
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	-881 454	-795 760
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>403 314</i>	<i>489 008</i>
Fastighetsförbättring lokaler	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	245 257	245 257
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	245 257	245 257
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129 249	-112 890
Årets avskrivningar enligt plan	-16 359	-16 359
Utgående avskrivningar enligt plan	-145 608	-129 249
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>99 649</i>	<i>116 008</i>
Fastighetsförbättring sandstensportal & grund	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	164 000	164 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 800	-106 600
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-123 000	-114 800
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>41 000</i>	<i>49 200</i>
Fastighetsförbättring tak	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	509 319	509 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	509 319	509 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169 860	-135 888
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	-203 832	-169 860
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>305 487</i>	<i>339 459</i>

Fastighetsförbättring Gårdsrenovering	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden enligt plan	4 890 465	0
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	4 890 465	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-64 269	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-64 269	0
<i>Planenligt restvärde</i>	4 826 196	0
S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan	10 747 504	6 187 391

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	393 400	395 480
Balkongavgift	21 420	21 390
hyror, lokaler	997 468	1 020 804
avg. pantsättn & överlåtelse	952	4 002
övriga intäkter	15 620	2 000
Summa	1 428 860	1 443 676

Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Städning	77 909	57 217
Sotning	55 550	0
OVK	27 813	
Hissar besiktning, service	16 616	16 156
Förbrukningsmaterial	2 694	0
El	55 232	49 942
Vatten	54 127	49 808
Renhållning	42 822	58 918
Försäkring	88 949	85 339
Tak, snöskottn.avtal	29 113	10 000
TV,Bredband,tel	50 983	50 154
Gård	3 019	0
Övr. driftskostn	9 476	17 504
summa	514 303	395 038

Not 4 Rep och underhållskostnader	2022	2021
Gård		0
Trapphus, portar	21 028	14 213
Hissar	104 363	23 198
Tak, fönster rep & underhåll, snöskottn.	0	23 667
Källare	46 450	0
Lokaler	1 763	7 350
Tvättstuga rep & uh	2 464	293 089
Vind rep & uh	4 294	0
Konsultkostn, Stamprojektet	0	3 125
Projektledare, gårdsprojektet	0	75 000
Konsultkostn rep o uh	3 125	38 000
Övrigt rep & underhåll	760	0
summa	184 247	477 642

Not 5	Arvoden	2022	2021
	Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Följande ersättningar har utgått:		
	Styrelsearvoden	5 940	4 975
	Intern revisor	990	0
	Sociala kostnader	0	0
	summa	6 930	4 975

Not 6	Administrativa kostnader	2022	2021
	Revisionsarvode (extern revisor)	11 375	11 000
	Ekonomi admin.	47 000	45 000
	Styrelsemöten/Årsstämma	19 252	5 923
	Föreningsaktiviteter	2 500	1 845
	Kontorsmaterial o porto	0	159
	Föreningsavgifter	5 000	4 950
	Konsultarvoden	0	18 933
	Övr. admin kostn,bank,zoom	7 522	3 045
	summa	92 649	90 855

Stockholm den mars 2023

Britta Ljungdahl-Eklund
Ordförande

Birgitta Davidson
ledamot, kassör

Claes Petri
ledamot

Anders Arnsvik
ledamot, sekreterare

Carl Reiman
ledamot

Anders Collman
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023

Staffan Lindquist
extern revisor

Patrik Floberg
intern revisor