

## **Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. (org.nr 702001-4168) får härmed avge Årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023**

### **Förvaltningsberättelse**

Under verksamhetsåret 2023 hade Bf Matteus ordinarie Föreningsstämma 26 april och en extra Föreningsstämma den 28 november för fyllnadsval med anledning av en styrelseledamots och suppleantens avgång

Styrelsens sammansättning från ordinarie Föreningsstämma 26 april till extra Föreningsstämman 28 november 2023

Anders Arnsvik, ordförande

Claes Petri, ledamot

Marita Järvinen Johansson, ledamot

Alexande Alm, suppleant

Från 28 november har styrelsen bestått av

Anders Arnsvik, ordförande

Claes Petri, ledamot

Anna Blomdahl, ledamot

Andreas Pettersson, suppleant

Birgitta Davidson har som tidigare på uppdragsbasis svarat för föreningens Ekonomiska och Administrativa förvaltning

#### **Revisorer har varit:**

Staffan Lindquist, extern revisor

Magdalena Szeszo, intern revisor

Bo Naess, intern revisorsuppleant

#### **Föreningen**

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

I föreningen ingår 25 medlemslägenheter, samt 5 affärs/kontorslokaler och en källar/lagerlokal.

Under verksamhetsåret har 4 lägenheter bytt innehavare

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 styrelsemöten

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelseledamöter och suppleant samt intern revisor har utgått med 5 994 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, har under året varit 200 kr per andel och kvartal. För lägenhet med balkong har balkongavgift 394 kr/kvartal tillkommit.

I avgiften ingår kallvatten, bredband, TV och telefoni  
Fastigheten har inte centralvärme  
Medlem ansvarar för värmesystem och varmvatten i lägenheten.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 631	1 429	1 444
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	414	271	226
Soliditet %	70%	67%	93%
Medlemsavgifter kr/år	479 640	414 820	416 870
Medlemsavgift kr/kvm	177	153	154
Drift o underhåll kr/år	655 493	698 550	872 680
Drift o underhåll kr/kvm	242	258	322
Lån (Tkr)	2 977	2 992	0
Lån kr/kvm	1 099	1 104	0

### Teknisk förvaltning

- \*Gårdsombyggnaden slutbesiktigades i oktober 2022 och kvarvarande anmärkningar åtgärdades våren, sommaren 2023.
- \* Avtal med Stockholms Trädgårdstjänst i syfte att få en bra etablering av de nya växterna på gården. Ambitionen är att föreningen på sikt ansvarar för skötseln
- \*Reparation av torktumlaren samt inköp av ny mangel i tvättstugan
- \* Hissarna Vikingagatan 9 och Tomtebogatan 19 har reparerats
- \* Återkommande problem med porten Vikingagatan 9. Storstadens lås har vid några tillfällen varit och kontrollerat porten utan att finna några problem
- \* Diskussion om statusbesiktning samt uppgradering av underhållsplanen påbörjad.

### Administrativ förvaltning

- \*Styrelsen har under verksamhetsåret, i syfte att utveckla långsiktiga och hållbara former, kontrakterat Princip Redovisning AB att från 1 juli 2024 ta över föreningens ekonomiska förvaltning som tidigare hanterats internt i föreningen.
- \*Informationsblad avseende säljarens skyldighet att informera köpare vid överlåtelse av lägenhet (ex varmvattenberedarens placering, brandlarmens placering och att batteri måste bytas en gång om året osv.) har sammanställts av styrelsen
- \*På uppdrag av föreningsstämman har styrelsen utarbetat riktlinjer för andrahandsuthyrning
- \*Förlängning av ronderings- och snöskottningsavtalet med JWP Plåt AB. Två år
- \* Nytt 3-årigt elavtal med Fortum

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

Lokal	Adress	Löptid t.o.m.
nr 901	Vikingagatan 9	2027-03-31
nr 902	Vikingagatan 11	2026-09-30
nr 903	Tomtebogatan 19	2026-10-04
nr 904	Tomtebogatan 19	2025-12-31
nr 905	Tomtebogatan 19	2027-09-30
nr 999	Tomtebogatan 19	tills vidare

nr 901 Ny hyresgäst tillträder 1 april 2024

fb  
RNR

Bf. Matteus upa

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 129 338 000 kr  
Byggnadsvärde 39 000 000 kr (varav 34 000 000 kr bostadsandel och 5 000 000 kr lokalandel)  
Markvärde 90 338 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningens lån 31 december uppgår till 2 977 500 kr  
Under året har 15 000 kr amorterats.

Uttagna pantbrev Stadshypotek uppgår till 3 370 000 kr.

Föreningens förmögenhetsvärde 31 dec 2023 är 126 871 270 kr

### **Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att:

Årets resultat 272 447,03 kr samt balanserat resultat 4 008 328,35 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**

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	not 2	1 631 172	1 428 860
-----------------	-------	-----------	-----------

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Driftskostnader	not 3	-512 870	-514 303
Rep. & underhållskostnader	not 4	-142 623	-184 247
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-337 973	-337 973
Övriga rörelsekostnader	not 5	-5 994	-6 930
Administrativa kostnader	not 6	-124 105	-92 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 123 565</b>	<b>-1 136 102</b>

**RÖRELSERESULTAT**

<b>507 607</b>	<b>292 757</b>
----------------	----------------

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Brandkontoret, utdelning (ej skatteplikt)	16 000	18 400
Ränteintäkter	3 007	187
Räntekostnader	-112 812	-40 533
	<b>-93 805</b>	<b>-21 946</b>

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTS-DISPOSITIONER OCH SKATT**

<b>413 802</b>	<b>270 811</b>
----------------	----------------

**Bokslutsdispositioner**

Avsättning fond för yttre underhåll	-10 000	-10 000
-------------------------------------	---------	---------

**Skatt**

Fastighetsskatt & Fastighetsavgift	-131 355	-131 355
<b>Summa skatt</b>	<b>-131 355</b>	<b>-131 355</b>

**ÅRETS RESULTAT**

<b>272 447</b>	<b>129 456</b>
----------------	----------------

AK  
NR



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

Fordran hyresgäst, lån

0

20 800

Anläggningstillgångar

Mark

575 000

575 000

Fastighetsförbättringar

not 1

10 409 531

10 747 504

**Summa anläggningstillgångar****10 984 531****11 322 504****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Skattekonto

650

669

Övriga fordringar

20 995

27 169

**Summa kortfristiga fordringar****21 645****27 838****Kassa o bank****872 280****718 545****Summa omsättningstillgångar****893 925****746 383****SUMMA TILLGÅNGAR****11 878 456****12 089 687****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)

4 008 328

3 878 872

Årets resultat

272 447

129 456

**s:a fritt eget kapital****4 280 775****4 008 328****SUMMA EGET KAPITAL****8 339 446****8 066 999****Avsättningar**

Fond/medel för yttre underhåll

200 000

190 000

**s:a avsättningar****200 000****190 000****Långfristiga skulder**

Låneskuld Stadshypotek

2 977 500

2 992 500

**s:a långfristiga skulder****2 977 500****2 992 500****Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

13 114

11 983

Leverantörsskulder

50 396

541 245

Förutbetalda avgifter

95 485

106 904

Förutbetalda hyror

162 014

132 066

Övriga kortfristiga skulder

40 501

47 990

**Summa kortfristiga skulder****361 510****840 188****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 878 456****12 089 687**

## Noter

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder 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:

	2023	2022
<b>Fastighetsförbättringar</b>		
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	1,47%	1,47%

### Not 1 Fastighetsförbättringar

	2023	2022
<b>Fastighetsförbättringar hiss och golv</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-690 300	-665 300
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-715 300	-690 300
<i>Planenligt restvärde</i>	1 389 290	1 414 290
<b>Fastighetsförbättring skorstensrenov.</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-468 761	-446 776
Årets avskrivningar enligt plan	-21 985	-21 985
Utgående avskrivningar enligt plan	-490 746	-468 761
<i>Planenligt restvärde</i>	608 493	630 478

*DLA AB*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fastighetsförbättring stambyte</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 743 671</u>	<u>3 743 671</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-716 581	-641 708
Årets avskrivningar enligt plan	-74 873	-74 873
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-791 454</u>	<u>-716 581</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	2 952 217	3 027 090
<b>Fastighetsförbättring fönsterrenov</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 284 768</u>	<u>1 284 768</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-881 454	-795 760
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-967 148</u>	<u>-881 454</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	317 620	403 314
<b>Fastighetsförbättring lokaler</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	245 257	245 257
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>245 257</u>	<u>245 257</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-145 608	-129 249
Årets avskrivningar enligt plan	-16 359	-16 359
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-161 967</u>	<u>-145 608</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	83 290	99 649
<b>Fastighetsförbättring sandstensportal &amp; grund</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>164 000</u>	<u>164 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 000	-114 800
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-131 200</u>	<u>-123 000</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	32 800	41 000
<b>Fastighetsförbättring tak</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	509 319	509 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>509 319</u>	<u>509 319</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-203 832	-169 860
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-237 804</u>	<u>-203 832</u>
<i>Planenligt restvärde</i>	271 515	305 487



<b>Fastighetsförbättring Gårdsrenovering</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden		4 890 465	4 890 465
Nyanskaffningar		0	0
Utgående anskaffningsvärden		4 890 465	4 890 465
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-71 890	0
Årets avskrivningar enligt plan		-71 890	-71 890
Utgående avskrivningar enligt plan		-143 780	-71 890
<i>Planenligt restvärde</i>		4 746 685	4 818 575
<b>S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan</b>		<b>10 401 910</b>	<b>10 739 793</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Årsavgifter	456 000	393 400
	Balkongavgift	23 640	21 420
	hyror, lokaler	1 139 166	997 468
	avg. pantsättn & överlåtelse	9 085	952
	övriga intäkter	3 281	15 620
	<b>summa</b>	<b>1 631 172</b>	<b>1 428 860</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Städning	61 996	77 909
	Sotning	0	55 550
	OVK	0	27 813
	Hissar besiktning, service	18 158	16 616
	Förbrukningsmaterial	2 055	2 694
	Ei	62 068	55 232
	Vatten	68 291	54 127
	Renhållning	57 216	42 822
	Försäkring	95 326	88 949
	Tak, snöskottn.avtal	68 232	29 113
	TV, Bredband, tel	57 728	50 983
	Gård	16 506	3 019
	Övr. driftskostn	5 294	9 476
	<b>summa</b>	<b>512 870</b>	<b>514 303</b>
<b>Not 4</b>	<b>Rep och underhållskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Gård	53 539	0
	Trapphus, portar	298	21 028
	Hissar	15 118	104 363
	Källare	1 388	46 450
	Lokaler	2 508	1 763
	Tvättstuga rep & uh	39 968	2 464
	Vind rep & uh	0	4 294
	Konsultkostn rep o uh	7906	3 125
	Övrigt rep & underhåll självrisk	21898	760
	<b>summa</b>	<b>142 623</b>	<b>184 247</b>

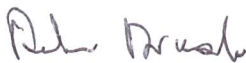




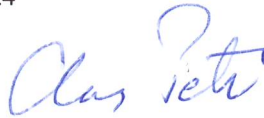
<b>Not 5</b>	<b>Arvoden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Föreningen har under året inte haft anställd personal. Följande ersättningar har utgått:		
	Styrelsearvoden	4 995	5 940
	Intern revisor	999	990
	Sociala kostnader	0	0
	<b>summa</b>	<b>5 994</b>	<b>6 930</b>

<b>Not 6</b>	<b>Administrativa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Revisionsarvode (extern revisor)	14 188	11 375
	Ekonomi admin.	48 000	47 000
	Styrelsemöten/Årsstämma	7 369	19 252
	Föreningsaktiviteter	0	2 500
	Kontorsmaterial o porto	2 567	0
	Föreningsavgifter	5 070	5 000
	Konsultarvoden	41 813	0
	Övr. admin kostn, bank, zoom	5 098	7 522
	<b>summa</b>	<b>124 105</b>	<b>92 649</b>

Stockholm den 16 mars 2024



Anders Arnsvik  
Ordförande



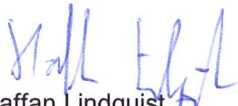
Claes Petri  
ledamot



Anna Blomdahl  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den

24-03-27



Staffan Lindquist  
Soal AB  
extern revisor



Magdalena Szeszo  
intern revisor