

Årsredovisning
för
BF Matteus u.p.a
702001-4168

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BF Matteus u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Ugnen 5 med adress Vikingagatan 9 och 11 samt Tomtebogatan 19 inom Matteus församling, Stockholm, och där upplåta bostäder åt sina medlemmar till nyttjande så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen registrerades hos bolagsverket 1920-10-01. Föreningens äger fastigheten, Ugnen 5, i Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1906 och har tilldelats värdeår 1930. Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsförening

Gatuadressen är Vikingagatan 9 och 11 samt Tomtebogatan 19

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 213 kvm varav 2 701 kvm utgör lägenhetsyta och 512 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 25 bostadslägenheter, alla är upplåtna med bostadsrätt. Därutöver har föreningen sex uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	5
3 rum och kök	5
4 rum och kök	9
<u>5 rum och kök</u>	<u>6</u>
Totalt	25 st

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende sina verksamhetslokaler.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret inklusive ansvarsförförsäkring för styrelsen.

Värme och varmvatten

Fastigheten saknar centralvärme och varmvatten. Medlem ansvarar för värmeinstallation och varmvattenberedare i lägenheten.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2043.

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga bokföringsmässiga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid ianspråktagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningarna görs i enlighet med föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan 2024-07-01 avtal med Princip Redovisning AB om ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen/styrelsen sköter driften av fastigheten i egen regi. Enklare löpande uppgifter såsom att uppdatera namntavlor i entréer, snöskottning etc. görs av medlemmarna i föreningen. Hantverkare kontaktas vid behov för uppgifter som kräver yrkeskompetens, bl.a. gällande portkoddosor, hissar, klotter på fasaden, läckage samt maskiner i den gemensamma tvättstugan. Utöver detta har föreningen avtal med olika företag kring sysslor som lokalvård samt rondering och snöskottning av taket. Vid större renoveringar/underhållsarbeten anlitas entreprenörer och i regel även professionell projektledning.

Trädgårdsskötsel

Föreningen sköter växterna på gården med stöd av Stockholms Trädgårdstjänst.

Tidigare års genomförda underhållsarbeten

• Genomgripande renovering av innergården och gårdsbjälklaget	2022-2023
• Uppgraderad lösning för avfallshantering och godkänd OVK	2022
• Föreningens tvättstuga renoverades	2021
• Taksäkerhet och målning av tak, stamspolning m.m	2017
• Underhåll och målning av fönster och dörrar, spaltventiler	2016
• Stambyte nr 5 Kök/Badrum 3 plan,	2016
• OVK godkänd	2016
• Stambyte avlopp och kv-stam nr 7 (3 plan)	2015
• Renovering och målning av fönster	2013
• Byte av avlopps- och kallvattenstam nr 4	2013
• Taksäkerhet och stegar på taket, nya lås vindar, källare, entréer och hiss	2011
• Tätning av gårdens ytskikt, renovering tvättstuga, stamspolning, brandskyddskontroll	2010
• Energideklaration, OVK godkänd	2009
• Byte av avlopps- och kallvattenstam till kök och badrum i samband med renovering	2007

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har bland annat arbetat med:

Föreningen har sedan 2024-07-01 avtal med Princip Redovisning AB ekonomisk förvaltningen (se ovan).

Styrelsen har via Princip Redovisning AB tillgång till en gemensam administrativ digital plattform där det idag finns samlad kunskap om fastigheten och som är tillgänglig för hela styrelsen.

- Uppdatering av befintliga uppgifter på hemsidan så att de är aktuella
- Reparation av torktumlaren och tvättmaskinen i föreningens gemensamma tvättstuga
- Hissen på Vikingagatan 9 och Tomtebogatan 19 har reparerats
- Byte av avfallskvarnen i toaletten i källaren
- Klotterborttagning på fasad
- Veteranpolen har justerat fastighetens entrédörrar
- Brandlarmet på vinden har testats vid två tillfällen
- Lokal 901 har ny termostat
- Lokal 901 o 902 har bytt ut butiksfönstren mot Vikingagatan till mer isolerade glas.
- Diskussion om statusbesiktning av fastigheten samt uppdatering av underhållsplanen
- Taksyn för framtida underhåll. I samband med taksynen åtgärdades läckage på taket.

En förfrågan har skickats till medlemmarna gällande att bilda arbetsgrupper kring dels den praktiska driften/skötseln av fastigheten och dels kring olika större underhållsprojekt

I syfte att skapa kontaktytor mellan medlemmarna har grillning på innergården genomförts vid tre tillfällen

Medlemsinformation

Antalet andelar i föreningen är 570 som är grunden för beräkning av medlemmarnas andelar samt avgifter. Varje lägenhet har endast en medlem oavsett om det är fler ägare till lägenheten.

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.

Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift enligt stadgarna. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren enligt stadgarna.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-23 haft följande sammansättning

Styrelse

Anders Arnsvik	Ordförande
Claes Petri	Kassör
Anna Blomdahl	Sekreterare

Mathias Gunnervald	Suppleant
Cornelia Andersson	Suppleant (avgått)

William Lindström	Extern revisor	Kungsbron Borevision AB
Magdalena Szeszo	Intern revisor	
Bo Naess	Intern revisorssuppl.	

Valberedning

Anna Dahlman Petri	Marianne Roupe
--------------------	----------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 697	1 631	1 429	1 444
Resultat efter finansiella poster	286	404	271	226
Soliditet (%)	71,9	71,9	67,0	93,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	169	169	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	922	924	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 097	1 100	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	231	0	0
Räntekänslighet (%)	6,5	6,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	41	41	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	26,9	28,0	0,0	0,0

Utökade nyckeltal är obligatoriskt från 2023, tidigare år är ej omräknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift /R-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	234 410	3 824 260	200 000	4 008 329	272 447	8 539 446
Disposition av föregående års resultat:				272 447	-272 447	0
Årets resultat					286 501	286 501
Belopp vid årets utgång	234 410	3 824 260	200 000	4 280 776	286 501	8 825 947

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 280 775
årets vinst	286 501
	4 567 276

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 000
i ny räkning överföres	4 525 276
	4 567 276

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 697 437	1 631 172
Övriga rörelseintäkter	2	18 868	16 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 716 305	1 647 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-780 040	-786 848
Övriga förvaltningskostnader	4, 5	-198 315	-140 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-340 334	-337 973
Summa rörelsekostnader		-1 318 689	-1 264 920
Rörelseresultat		397 616	382 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 652	3 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-127 767	-112 812
Summa finansiella poster		-111 115	-109 805
Resultat efter finansiella poster		286 501	272 447
Resultat före skatt		286 501	272 447
Årets resultat		286 501	272 447

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 644 197	10 984 531
Summa materiella anläggningstillgångar		10 644 197	10 984 531
Summa anläggningstillgångar		10 644 197	10 984 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 322	0
Övriga fordringar		29 608	21 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 070	0
Summa kortfristiga fordringar		97 000	21 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 527 025	872 280
Summa kassa och bank		1 527 025	872 280
Summa omsättningstillgångar		1 624 025	893 925
SUMMA TILLGÅNGAR		12 268 222	11 878 456

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 053 671	4 053 671
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	200 000	200 000
Summa bundet eget kapital	4 258 671	4 258 671

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 280 775	4 008 328
Årets resultat	286 501	272 447
Summa fritt eget kapital	4 567 276	4 280 775
Summa eget kapital	8 825 947	8 539 446

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	1 462 500	2 977 500
Summa långfristiga skulder	1 462 500	2 977 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 500 000	0
Leverantörsskulder	34 206	50 396
Skatteskulder	4 571	13 114
Övriga skulder	0	40 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 998	257 499
Summa kortfristiga skulder	1 979 775	361 510

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 268 222

11 878 456

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	397 616	392 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	340 334	337 973
Erhållen ränta	16 652	3 007
Erlagd ränta	-127 767	-112 812

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

626 835 620 420

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-62 322	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 033	12 187
Förändring av leverantörsskulder	-16 190	-490 849
Förändring av kortfristiga skulder	134 454	6 177

Kassaflöde från den löpande verksamheten

669 744 147 935

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-15 000	-15 000
Avräkning fordran lån	0	20 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-15 000 5 800

Årets kassaflöde

654 744 153 735

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 872 280 718 545

Likvida medel vid årets slut

1 527 024 872 280

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ändrade redovisningsprinciper

Jämförelsen mot föregående år blir missvisande på grund av ändrade redovisningsprinciper samt färre antal noter och uppställningsformer.

K2 regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader har tillämpats varför vissa återkommande kostnader kan ha fler eller färre antal månader eller kvartal. Se förtydligande i respektive not.

Hyres- och avgiftsfordringar för hela kvartal 1 ligger kvar i balansräkningen över årsskiftet vilket ökar balansomslutningen jämfört mot föregående år.

Avsättning till yttre fond kommer fortsättningsvis ske i balansräkningens genom omföring av eget kapital.

Korrigeringar

Utdelning från Brandkontoret 2023 är flyttat i resultaträkningen från finansiella poster till övriga rörelseintäkter och fastighetsskatt/fastighetsavgift är flyttat till driftskostnader.

Ingående värden i balansräkningen för byggnad och ackumulerade värden för avskrivningar är korrigerade på grund av felaktigt förhållande mellan anskaffningsvärde och avskrivningar. Anskaffningsvärdet är minskat med 594 097 kr och motsvarande avskrivningar är ökat med 594 097 kr.

En gammal differens i avskrivningarna på 7 621 är korrigerad.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	procent (%)
Byggnad och fatighetsförbättringar	1,5 - 7,0

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	456 000	456 000
Balkongavgift	24 720	23 640
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	9 977	9 085
Hyror lokaler	1 242 729	1 139 166
Hyesrabatt lokaler	-36 230	0
Försäkringsersättning	1 828	0
Brandkontoret	17 040	16 000
Övriga intäkter	240	3 281
	1 716 304	1 647 172

I avgiften ingår kallvatten, bredband Tv och telefoni. Fastigheten har inte centralvärme.

Not 3 Driftskostnader

Jämförelsen mot föregående år blir missvisande på grund av ändrade redovisningsprinciper samt färre antal noter och uppställningsformer.

K2 regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader har tillämpats varför vissa återkommande kostnader kan ha fler eller färre antal månader eller kvartal.

	2024	2023
Städning	91 775	61 996
Yttre skötsel	24 788	70 045
Snöröjning - tak	58 057	68 232
Hiss	60 002	18 158
Reparation/underhåll	46 218	89 084
Elavgifter	73 447	62 068
Vatten	58 836	68 291
TV, Bredband telefoni (innehåller 5 kvartal)	75 066	57 728
Renhållning/återvinning	53 712	57 216
Fastighetsförsäkring	97 772	95 326
Övriga driftskostnader	4 487	7 349
Fastighetsskatt	135 880	131 355
	780 040	786 848

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

Jämförelsen mot föregående år blir missvisande på grund av ändrade redovisningsprinciper samt färre antal noter och uppställningsformer.

K2 regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader har tillämpats varför vissa återkommande kostnader kan ha fler eller färre antal månader eller kvartal.

	2024	2023
Revisionsarvode	14 875	14 188
Ekonomisk förvaltning enligt avtal (innehåller 5 kvartal)	68 588	48 000
Styrelse- och medlemsmöten/årsstämma	23 193	7 369
Konsultarvoden	37 275	41 813
Övriga kostnader	54 384	22 735
	198 315	134 105

Not 5 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	0	4 995
Revisionsarvode (intern revisor)	0	999
Sociala kostnader	0	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	5 994

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	127 693	112 773
Räntekostnader för skatter och avgifter	74	39
	127 767	112 812

Not 7 Byggnader och mark

Ingående värden för byggnad och avskrivningar är rättade i balansräkningen på grund av felaktigt förhållande mellan anskaffningsvärdet och avskrivningarna. Anskaffningsvärdet är minskat med 594 097 kr och motsvarande avskrivningar är ökat med 594 097 kr.

7 621 kr är korrigerade 2024 från avskrivningarna på grund av gammal oidentifierad differens.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 616 309	14 616 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 616 309	14 616 309
Ingående avskrivningar	-3 639 399	-3 293 805
Årets avskrivningar	-332 713	-337 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 972 112	-3 631 778
Utgående redovisat värde	10 644 197	10 984 531
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	90 338 000	90 338 000
	129 338 000	129 338 000
Bokfört värde mark	575 000	575 000
	575 000	575 000

I anskaffningsvärdet för byggnad ingår mark med 575 000 kr

Not 8 Långfristiga skulder

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga lån som förfaller under nästkommande år.

Föreningen planerar att amortera 15 000 kr under 2025.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, ränta 4,100% villkorsändras 2026-06-01	1 462 500	1 477 500
Stadshypotek, ränta 3,710% villkorsändras 2025-03-17	1 500 000	1 500 000
	2 962 500	2 977 500

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	3 429 000	3 429 000
	3 429 000	3 429 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Arnsvik
Ordförande

Claes Petri
Ledamot

Anna Blomdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Magdalena Szesz
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



702001-4168 BF Matteus u.p.pdf
(148565 byte)
SHA-512: e6a938b101e022d182145c9c6b6844170330d
b5bdf3097591d8e74e8756ecf98c7f18971890c6ca32d
e59b49c8680a497827072800ea6368d5be3b98b8e147c

Underskrifter

2025-04-07 17:50:16 (CET)



Anders Arnsvik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 07:00:31 (CET)



Anna Blomdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 17:53:27 (CET)



Claes Petri

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 09:45:49 (CET)



Magdalena Szeszo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 16:44:30 (CET)



William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
d41feaded4b33e52f1a0589de896e993a490f9860eda4f27d38a4cfea9512c6460e74dd54dfb2dad63b579815c5fd056fb4009efeb775d481e25ad7d406814d
1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.