

**Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. (org.nr 702001-4168)  
får härmed avge Årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 haft nedanstående sammansättning.

Hans Edlund, ordförande (t.o.m. 31 okt)  
Britta Ljungdahl-Eklund, sekreterare ( t.o.m. 31 okt), ordförande (fr.o.m. 1 nov)  
Birgitta Davidson, kassör  
Eric Tengstrand, ledamot  
Andreas Pettersson, sekreterare (fr.o.m. 1 nov)  
Alexander Alm, suppleant  
Fabian Cervin, suppleant

Revisorer har varit  
Staffan Lindquist, extern revisor  
Bo Naess , intern revisor  
Patrik Floberg, intern revisorsuppleant

**Föreningen**

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

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

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st. Ingen förändring bland medlemmarna under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

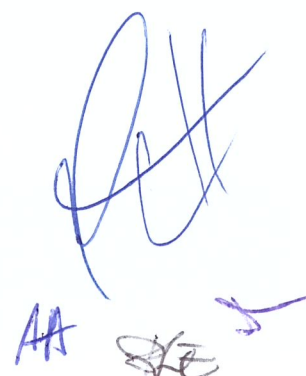
Föreningen har inte haft några anställda. Till styrelseledamöter och intern revisor har inga arvoden utgått.

Till extern revisor har arvode på löpande räkning utgått.

Antalet andelar i föreningen är 570 st, vilket utgör grunden för beräkning av medlemmarnas årsavgifter. Avgiften, som betalas kvartalsvis, utgöres av 636 kr per andel och år. För lägenhet med balkong har balkongavgift 336 kr/kvartal tillkommit.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 108 266 tkr, fördelat på byggnadsvärde om 32 078 tkr (varav bostadsandel 28 000 tkr och lokalandel 4 078 tkr) och markvärde om 76 188 tkr (varav bostadsandel 72 000 tkr och lokalandel 4 188 tkr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Stockholm.



### Teknisk förvaltning

- \* Byggprojektledare har engagerats för stamprojektet
  - \* P.E.O Erikssons rör AB har upphandlats som totalentreprenör för stamprojektet
- Arbetet startade efter sommarsemestern och har pågått under hösten. merparten av arbetet har slutförts under februari 2020.
- \*Torkvinden har tömmts, städats och ny belysning har satts upp.
  - \*Nytt brandvarningssystem har installerats på vinden
  - \* Balkongerna har besiktigats
  - \* Ventilationsluckor har öppnats i fasaden till lgh.nr 24
  - \*Smetlister och sprickor i gårdens ytskick har åtgärdats
  - \* Lgh 3 och 4 har haft en omfattande vattenskada från en läckande varmvattenberedare

### Administrativ förvaltning mm

- \* Förnyad Energideklaration har utförts av Anticimex
- \* Miljöförvaltningens inspektion av egenkontroll har genomförts
- \* Fastigheten har nytt taxeringsvärde från och med år 2019
- \* Gården har försetts med nya möbler och nya växter
- \* Medlemmarnas avgift för kvartal 4 har varit avgiftsfri
- \* Föreningen har fått föreläggande av Miljö-och hälsoskydds nämnden angående ventilation i lghnr 24
- \* Hyresförhandling har påbörjats med ny hyresgäst lokal 902 (klar 2020-02-14)

### Lokaler hyreskontrakt

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

Lokal	Adress	löptid t.o.m.
nr 901	Vikingagata	2021-09-30
nr 902	Vikingagata	2025-02-14
nr 903,999	Tomtebogata	2023-10-04
nr 904	Tomtebogata	2022-12-31
nr 905	Tomtebogata	2022-09-30

Föreningen saknar lån och är skuldfri.

Uttagna pantbrev uppgår till 3 370 000 kr.

Föreningens totala förmögenhetsvärde för inkomståret 2019 uppgick till 109 849 968 kr

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att :

Årets resultat -93 558,00 kr samt balanserat resultat 3 779 338,89 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. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	not 3	1 217 113	1 274 804
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	not 4	-406 947	-340 695
Rep.& underhållskostnader	not 5	-459 238	-150 507
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-240 483	-225 162
Avskrivningar, inventarier	not 2	0	0
Övriga rörelsekostnader	not 6	0	0
Administrativa kostnader	not 7	-91 718	-66 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 198 386</b>	<b>-782 959</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>18 727</b>	<b>491 845</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning aktier		14 800	14 800
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		0	-21 877
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>14 800</b>	<b>-7 077</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>33 527</b>	<b>484 768</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt		-117 085	-99 315
<b>Summa skatt</b>		<b>-117 085</b>	<b>-99 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-93 558</b>	<b>375 453</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Mark		575 000	575 000
Fastighetsförbättringar	not 1	5 745 484	5 219 924
Maskiner & inventarier	not 2	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 320 484</b>	<b>5 794 924</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		109	8 648
Fordran medlemmar		71 295	0
Övriga fordringar		18 472	12 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 876</b>	<b>20 834</b>
<b>Kassa o bank</b>		<b>2 136 251</b>	<b>2 365 479</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 226 127</b>	<b>2 386 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 546 611</b>	<b>8 181 237</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		234 410	234 410
Upplåtelseavgifter		3 819 261	3 819 261
Reservfond		5 000	5 000
<b>s:a bundet eget kapital</b>		<b>4 058 671</b>	<b>4 058 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat (dispositionsfond)		3 779 339	3 403 886
Årets resultat		-93 558	375 452
<b>s:a fritt eget kapital</b>		<b>3 685 781</b>	<b>3 779 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 744 452</b>	<b>7 838 009</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond/medel för yttre underhåll		160 000	150 000
<b>s:a avsättningar</b>		<b>160 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		22 034	5 386
Leverantörsskulder		41 851	0
Förutbetalda avgifter		85 690	65 591
Förutbetalda hyror		147 729	74 569
Övriga kortfristiga skulder		344 855	47 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>642 159</b>	<b>193 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 546 611</b>	<b>8 181 236</b>



## 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:

<b>Fastighetsförbättringar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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%

### Not 1 Fastighetsförbättringar

<b>Fastighetsförbättring hiss och golv</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-590 300	-565 300
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-615 300	-590 300
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>1 489 290</i>	<i>1 514 290</i>
<b>Fastighetsförbättring skorstensrenov.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-380 821	-358 836
Årets avskrivningar enligt plan	-21 985	-21 985
Utgående avskrivningar enligt plan	-402 806	-380 821
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>696 433</i>	<i>718 418</i>
<b>Fastighetsförbättring stambyte</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 134 562	2 108 684
Nyanskaffningar	766 043	25 878
Utgående anskaffningsvärden	2 900 605	2 134 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-433 950	-391 259
Årets avskrivningar enligt plan	-58 012	-42 691
Utgående avskrivningar enligt plan	-491 962	-433 950
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>2 408 643</i>	<i>1 700 612</i>

<b>Fastighetsförbättring fönsterrenov.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-538 678	-452 984
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	-624 372	-538 678
<i>Planenligt restvärde</i>	660 396	746 090

<b>Fastighetsförbättring lokaler</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	114 250	114 250
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	114 250	114 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-88 911	-81 291
Årets avskrivningar enligt plan	-7 620	-7 620
Utgående avskrivningar enligt plan	-96 531	-88 911
<i>Planenligt restvärde</i>	17 719	25 339

<b>Fastighetsförbättring sandstensportal &amp; grund</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	164 000	164 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-90 200	-82 000
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-98 400	-90 200
<i>Planenligt restvärde</i>	65 600	73 800

<b>Fastighetsförbättring tak</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	509 319	509 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	509 319	509 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-67 944	-33 972
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	-101 916	-67 944
<i>Planenligt restvärde</i>	407 403	441 375

<b>S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan</b>	<b>5 745 484</b>	<b>5 219 924</b>
--	------------------	------------------

	2019	2018
<b>Not 2 Maskiner &amp; inventarier</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	170 188	170 188
Nyanskaffningar	0	0
Utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	170 188	170 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-170 188	-170 188
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-170 188	-170 188
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	271 890	358 316
Balkongavgift	15 120	20 160
hyror, lokaler	928 708	890 659
avg. pantsättn & överlåtelse	1 395	5 669
öresutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 217 113</b>	<b>1 274 804</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Städning	61 692	65 341
Hissar besiktning, service	15 716	15 512
Förbrukningsmaterial	2 709	0
El	51 514	44 736
Vatten	44 324	42 092
Renhållning	48 684	44 112
Försäkring	79 232	78 433
Tak, snöskottn.avtal	21 948	0
Miljöförvaltn. Egenkontroll	5 900	0
TV,Bredband,tel	48 748	48 301
Gård	15 955	1 298
Övr. driftskostn	10 525	870
<b>summa</b>	<b>406 947</b>	<b>340 695</b>
<b>Not 5 Rep och underhållskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sotning, besiktning	0	50 234
Gård	13 706	0
Trapphus, portar	50 437	5 115
Ventilation	114 092	1 875
Stambyte, besiktning, kontroll	0	10 000
Hissar	28 939	11 911
Tak	0	26 319
Fasader	5 111	0
Balkonger	10 000	0
Lokaler	0	18 741
Tvättstuga rep & uh	0	6 731
Vind rep & uh	44 804	7 200
Konsultkostn, Stamprojektet	186 869	0
Konsultkostn UH-plan	0	11 375
Övrigt rep & underhåll	5 280	1 006
<b>summa</b>	<b>459 238</b>	<b>150 507</b>

<b>Not 6</b>	<b>Arvoden</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Följande ersättningar har utgått:		
	Styrelsearvoden	0	0
	Intern revisor	0	0
	Sociala kostnader	0	0
	<b>summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>Administrativa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode (extern revisor)	10 500	1 500
	Ekonomi admin.	40 000	35 000
	Styrelsemöten/Årsstämma	28 075	20 234
	Föreningsaktiviteter	3 300	159
	Kontorsmaterial o porto	222	0
	Representationskostnad	0	1 000
	Övr. admin kostn	9 621	8 702
	<b>summa</b>	<b>91 718</b>	<b>66 595</b>


Stockholm den 5/4 2020

  
Britta Ljungdahl-Eklund  
Ordförande

  
Andreas Pettersson  
sekreterare

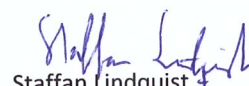
  
Birgitta Davidson  
kassör

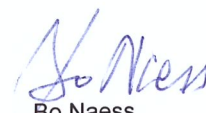
Eric Tengstrand  
ledamot

  
Alexander Alm  
suppleant

  
Fabian Cervin  
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/4 2020

  
Staffan Lindquist  
extern revisor

  
Bo Naess  
intern revisor