

**Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-17 haft nedanstående sammansättning.

Hans Edlund, ordförande  
Britta Ljungdahl-Eklund, sekreterare  
Birgitta Davidson, kassör  
Patrik Hellberg, ledamot  
Alexander Alm, suppleant  
Sebastian Bertheau, suppleant

Revisorer har varit  
Staffan Lindquist, extern revisor  
Bo Naess , internrevisor  
Bjarne Petri, intern revisorsuppleant

**Föreningen**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ugnet 5, i Stockholm och bereder 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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april.

Styrelsen har under året haft 12 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 79 789 tkr, fördelat på byggnadsvärde om 28 246 tkr (varav bostadsandel 24 200 tkr och lokalandel 4 046 tkr) och markvärde om 51 543 tkr (varav bostadsandel 49 000 tkr och lokalandel 2 543 tkr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Stockholm.

### Ny medlemslägenhet

Föreningens fd hyreslägenhet (portvaktslägenheten) har omvandlats till en ny medlemslägenhet nr 25. Lägenheten har byggts om och renoverats inför försäljningen som anlitaad mäklare ansvarat för. Försäljningssumman uppgick till 4 700 000 kr varav insatsen är 4 110 kr. Resterande belopp med avdrag för renoveringskostnad och mäklararvode (s:a 973 750 kr) utgör Upplåtelseavgiften 3 722 140 kr.

### Teknisk förvaltning

- \* ny ytterdörr mot gården T19
- \* ny dörr till lilla gårdshuset
- \* en arbetsgrupp har bildats för att slutföra rörarbeten i fastigheten.
- \* säkerhetsdörrar har installerats till lgh nr 2,3,6,7,9,10,12,14,18,20,24,25 och bekostats av resp.medlem
- \* torkvinden har rensats och städats
- \* underhållsarbete på yttertaket

### Administrativ förvaltning mm

- \* omförhandlat hyreskontrakt lokal 901 med ny hyresgäst
- \* nytt snöskottningsavtal tecknat med Solid Fastighetspartner AB
- \* avtal har sagts upp med konsultföretaget Fastum AB ang. årlig uppdatering av UH-plan samt SBA
- \* föreningen har utökats med en medlem, lgh nr 25
- \* Allhiss AB har övertagits av Hissen AB och fortsätter under detta namn att sköta föreningens hissar.
- \* Vindsförrådens uppmärkning har kontrollerats

### Lokaler hyreskontrakt

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

Lokal	Adress	löptid t.o.m.
nr 901	Vikingagatan 9	2021-09-30
nr 902	Vikingagatan 11	2022-03-31
nr 903,999	Tomtebogatan 19	2020-10-04
nr 904	Tomtebogatan 19	2019-12-31
nr 905	Tomtebogatan 19	2022-09-30

Föreningens samtliga lån s:a 2 485 000 kr har under året slutamorterats. Föreningen är därmed skuldfri.

Uttagna pantbrev uppgår till 3 370 000 kr.

Föreningens totala förmögenhetsvärde för inkomståret 2018 uppgick till 81 982 085 kr

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att :

Årets resultat kr 375 452,31 samt balanserat resultat kr 3 403 886,58 överförs i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	not 3	1 274 804	1 186 960
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	not 4	-340 695	-311 118
Rep.& underhållskostnader	not 5	-150 507	-195 871
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-225 162	-224 645
Avskrivningar inventarier	not 2	0	0
Övriga rörelsekostnader	not 6	0	0
Administrativa kostnader	not 7	-66 595	-82 059
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-782 959</b>	<b>-813 693</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>491 845</b>	<b>373 267</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning aktier		14 800	12 400
Ränteintäkter		0	41
Räntekostnader		-21 877	-23 308
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-7 077</b>	<b>-10 867</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>484 768</b>	<b>362 400</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt		-99 315	-98 765
<b>Summa skatt</b>		<b>-99 315</b>	<b>-98 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>375 453</b>	<b>253 635</b>

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Mark	575 000	575 000
Fastighetsförbättringar	not 1 5 219 924	5 419 208
Maskiner & inventarier	not 2 0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 794 924</b>	<b>5 994 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordran	8 648	8 539
Fordran medlemmar	0	64
Övriga fordringar	12186	11 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>20 834</b>	<b>20 567</b>
<b>Kassa o bank</b>	<b>2 365 479</b>	<b>585 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 386 312</b>	<b>605 773</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 181 236</b>	<b>6 599 981</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	234 410	230 300
Upplåtelseavgifter	3 819 261	97 121
Reservfond	5 000	5 000
<b>s:a bundet eget kapital</b>	<b>4 058 671</b>	<b>332 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat (dispositionsfond)	3 403 886	3 150 252
Årets resultat	375 452	253 635
<b>s:a fritt eget kapital</b>	<b>3 779 338</b>	<b>3 403 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>7 838 009</b>	<b>3 736 308</b>
<b>Avsättningar</b>		
Fond/medel för yttre underhåll	150 000	140 000
<b>s:a avsättningar</b>	<b>150 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Stadshypotek	Not 8 0	2 485 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>2 485 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskulder	5 386	6 035
Leverantörsskulder	0	101 684
Förutbetalda avgifter	65 591	60 762
Förutbetalda hyror	74 569	70 192
Övriga kortfristiga skulder	47 681	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>193 227</b>	<b>238 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 181 236</b>	<b>6 599 981</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:

Fastighetsförbättringar	2018	2017
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

Fastighetsförbättring hiss och golv	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-565 300	-540 300
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-590 300	-565 300
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>1 514 290</i>	<i>1 539 290</i>
Fastighetsförbättring skorstensrenov.	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-358 836	-336 851
Årets avskrivningar enligt plan	-21 985	-21 985
Utgående avskrivningar enligt plan	-380 821	-358 836
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>718 418</i>	<i>740 403</i>
Fastighetsförbättring stambyte	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 108 684	2 102 551
Nyanskaffningar	25 878	6 133
Utgående anskaffningsvärden	2 134 562	2 108 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-391 259	-349 085
Årets avskrivningar enligt plan	-42 691	-42 174
Utgående avskrivningar enligt plan	-433 950	-391 259
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>1 700 612</i>	<i>1 717 425</i>

<b>Fastighetsförbättring fönsterrenov.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-452 984	-367 290
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	-538 678	-452 984
<i>Planenligt restvärde</i>	746 090	831 784
<b>Fastighetsförbättring lokaler</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	114 250	85 000
Nyanskaffningar	0	29 250
Utgående anskaffningsvärden	114 250	114 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-81 291	-73 671
Årets avskrivningar enligt plan	-7 620	-7 620
Utgående avskrivningar enligt plan	-88 911	-81 291
<i>Planenligt restvärde</i>	25 339	32 959
<b>Fastighetsförbättring sandstensportal &amp; grund</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	164 000	164 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-82 000	-73 800
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-90 200	-82 000
<i>Planenligt restvärde</i>	73 800	82 000
<b>Fastighetsförbättring tak</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	509 319	0
Nyanskaffningar	0	509 319
Utgående anskaffningsvärden	509 319	509 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 972	0
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	-67 944	-33 972
<i>Planenligt restvärde</i>	441 375	475 347
<b>S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan</b>	<b>5 219 924</b>	<b>5 419 208</b>

Not 2	Maskiner & inventarier	2018	2017
	Ackumulerade anskaffningsvärden	170 188	170 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	170 188	170 188
	Ackumulerade 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>
Not 3	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	358 316	317 828
	Balkongavgift	20 160	19 430
	hyror, bostäder	0	6 000
	hyror, lokaler	890 659	843 252
	avg. pantsättn & överlåtelse	5 669	448
	öresutjämnning	0	2
	<b>Summa</b>	<b>1 274 804</b>	<b>1 186 960</b>
Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Städning	65 341	56 861
	Hissar besiktning, service	15 512	14 990
	Förbrukningsmaterial	0	1 098
	EI	44 736	40 670
	Vatten	42 092	48 129
	Renhållning	44 112	40 014
	Försäkring	78 433	78 433
	TV,Bredband,tel	48 301	29 981
	Gård	1 298	942
	Övr. driftskostn	870	0
	<b>summa</b>	<b>340 695</b>	<b>311 118</b>
Not 5	Rep och underhållskostnader	2018	2017
	Sotning, besiktning	50 234	0
	Gård	0	0
	Trapphus, portar	5 115	21 263
	VVS	0	39 138
	Ventilation	1 875	26 387
	Stambyte, besiktning, kontroll	10 000	0
	Elledn rep & uh	0	5 230
	Hissar	11 911	22 791
	Tak, fasad, fönster	26 319	42 500
	Lokaler	18 741	0
	Tvättstuga rep & uh	6 731	0
	Vind rep & uh	7 200	0
	Konsultkostn, rep o uh	0	19 875
	Konsultkostn UH-plan	11 375	16 376
	Övrigt rep & underhåll	1 006	2 311
	<b>summa</b>	<b>150 507</b>	<b>195 871</b>

**Not 6 Arvoden** 2018 2017  
 Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.  
 Följande ersättningar har utgått:

Styrelsearvoden	0	0
Internrevisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
<b>summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Administrativa kostnader** 2018 2017

Revisionsarvode (extern revisor)	1 500	1 875
Ekonomi admin.	35 000	34 500
Konsultarvode, hyresförhandling	0	0
Konsultarvode, juridik	0	5 250
Styrelsemöten/Årsstämma	20 234	24 538
Föreningsaktiviteter	159	0
Kontorsmaterial o porto	0	275
Representationskostnad	1 000	0
Övr. admin kostn	8 702	15 621
<b>summa</b>	<b>66 595</b>	<b>82 059</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut** 2018 2017

Långgivare	Räntesats		
Stadshypotek	1,10%	0	1 985 000
Stadshypotek	1,10%	0	500 000
		<b>0</b>	<b>2 485 000</b>

Stockholm den 14/3 2019




Hans Edlund  
Ordförande

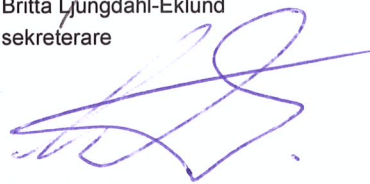
Britta Ljungdahl-Eklund  
sekreterare



Birgitta Davidson  
kassör



Patrik Hellberg  
ledamot



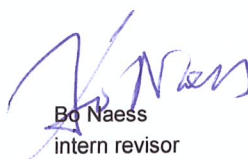
Alexander Alm  
suppleant

Sebastian Bertheau  
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/3 2019



Staffan Lindquist  
extern revisor



Bo Naess  
intern revisor