

Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-03 haft nedanstående sammansättning.
Extra stämma för fyllnadsval hölls 2017-11-30

Hans Edlund, ledamot och ordförande fr.o.m 2017-11-30
Anders Arnsvik, ledamot, sekreterare
Birgitta Davidson, ledamot, kassör
Patrik Hellberg, ledamot
Britta Ljungdahl-Eklund, ledamot, fr.o.m. 2017-11-30
Anders Collman, ledamot och ordförande t. 2017-10-21
Johan Klevensparr, ledamot t. 2017-11-30
Sara Floberg (f.d.Carlsson), suppleant

Revisorer har varit
Karl Bertil Lindström (extern)
Bo Naess (intern)
Bjarne Petri, suppleant (intern)

Föreningen

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

Föreningen har haft en hyreslägenhet. Hyresgästen sade upp kontraktet för avfyttnig den 1 mars 2017. Årsstämman beslutade att ombilda hyreslägenheten till medlemslägenhet.

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

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.
Under året har lägenheterna nr 22, 20 och 18 överlåts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april och en extra stämma med fyllnadsval hölls den 30 november .

Styrelsen har under året haft 15 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 med 1 875 kr (inkl. moms).

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.

Teknisk förvaltning

- * samtliga stammar spolade
- * stam nr 6 bytt i lghnr 20 vid duschrumsrenovering
- * husets yttertak målat
- * kompletterande säkerhetsutrustning uppsatt på taket
- * påbörjat grundläggande renovering inkl. stambyte i f.d.portvaktslägenheten
- * balkongerna grundligt rengjorda
- * ny ytterdörr till lokal 905 uppmonterad

Administrativ förvaltning mm

- * hyreslägenheten (portvaktslägenheten) omvandlad till medlemslägenhet
- * omförhandlat ett lokalhyreskontrakt
- * föreningens hemsida öppnad; www.bfmatteus.se
- * tecknat nytt avtal med ComHem för TV, Bredband och Telefoni
- * nytt lån 500 tkr har upptagits hos Handelsbanken

Lokaler hyreskontrakt

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

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

Föreningens lån uppgår till 2 485 000 kr.

Uttagna pantbrev uppgår till 3 429 000 kr och innehas av Stadshypotek.

Föreningens totala förmögenhetsvärde för inkomståret 2017 uppgick till 77 671 tkr.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att :

Årets resultat kr 253 634,65 samt balanserat resultat kr 3 150 251,93 överförs i ny räkning.

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



| RESULTATRÄKNING | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | not 3 | 1 186 960 | 1 198 602 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | not 4 | -311 118 | -311 102 |
| Rep.& underhållskostnader | not 5 | -195 871 | -395 211 |
| Avskrivningar, fastighetsförbättr. | not 1 | -224 645 | -188 597 |
| Avskrivningar inventarier | not 2 | 0 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | not 6 | 0 | 0 |
| Administrativa kostnader | not 7 | -82 059 | -64 977 |
| Summa rörelsekostnader | | -813 693 | -959 887 |
| RÖRELSERESULTAT | | 373 267 | 238 715 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Utdelning aktier | | 12 400 | 16 000 |
| Ränteintäkter | | 41 | 93 |
| Räntekostnader | | -23 308 | -21 957 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -10 867 | -5 864 |
| RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT | | 362 400 | 232 851 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avsättning fond för yttre underhåll | | -10 000 | -10 000 |
| Skatt | | | |
| Fastighetsskatt | | -98 765 | -97 590 |
| Summa skatt | | -98 765 | -97 590 |
| ÅRETS RESULTAT | | 253 635 | 125 261 |

| BALANSRÄKNING | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Mark | 575 000 | 575 000 |
| Fastighetsförbättringar | not 1 5 419 208 | 5 099 151 |
| Maskiner & inventarier | not 2 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | <u>5 994 208</u> | <u>5 674 151</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Skattefordran | 8 539 | 8 491 |
| Fordran medlemmar | 64 | 32 |
| Övriga fordringar | 11 964 | 87 774 |
| Summa kortfristiga fordringar | <u>20 567</u> | <u>96 297</u> |
| Kassa o bank | 585 206 | 345 453 |
| Summa omsättningstillgångar | 605 773 | 441 750 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 599 981 | 6 115 901 |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Inbetalda insatser | 230 300 | 230 300 |
| Upplåtelseavgifter | 97 121 | 97 121 |
| Reservfond | 5 000 | 5 000 |
| s:a bundet eget kapital | <u>332 421</u> | <u>332 421</u> |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat (dispositionsfond) | 3 150 252 | 3 024 991 |
| Årets resultat | 253 635 | 125 261 |
| s:a fritt eget kapital | <u>3 403 887</u> | <u>3 150 252</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | 3 736 308 | 3 482 673 |
| Avsättningar | | |
| Fond/medel för yttre underhåll | 140 000 | 130 000 |
| s:a avsättningar | <u>140 000</u> | <u>130 000</u> |
| Långfristiga skulder | | |
| Stadshypotek | Not 8 2 485 000 | 1 985 000 |
| Summa långfristiga skulder | <u>2 485 000</u> | <u>1 985 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skatteskulder | 6 035 | 4 860 |
| Leverantörsskulder | 101 684 | 275 010 |
| Förutbetalda avgifter | 60 762 | 75 658 |
| Förutbetalda hyror | 70 192 | 132 754 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 29 946 |
| Summa kortfristiga skulder | <u>238 673</u> | <u>518 228</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 599 981 | 6 115 901 |

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 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| 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

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 2 104 590 | 2 104 590 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 104 590 | 2 104 590 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | -540 300 | -515 300 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -25 000 | -25 000 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -565 300 | -540 300 |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 1 539 290 | 1 564 290 |

Fastighetsförbättring skorstensrenov.

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 1 099 239 | 1 099 239 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 099 239 | 1 099 239 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | -336 851 | -314 866 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -21 985 | -21 985 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -358 836 | -336 851 |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 740 403 | 762 388 |

Fastighetsförbättring stambyte

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 2 102 551 | 1 845 007 |
| Nyanskaffningar | 6 133 | 257 544 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 108 684 | 2 102 551 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | -349 085 | -307 034 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -42 174 | -42 051 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -391 259 | -349 085 |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 1 717 425 | 1 753 466 |

SAFF
DNR
PAL
BIC

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsförbättring fönsterrenov. | 2017 | 2016 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 1 284 768 | 345 830 |
| Nyanskaffningar | 0 | 938 938 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 284 768 | 1 284 768 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | -367 290 | -281 596 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -85 694 | -85 694 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -452 984 | -367 290 |
| | | |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 831 784 | 917 478 |
| | | |
| Fastighetsförbättring lokaler | 2017 | 2016 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 85 000 | 85 000 |
| Nyanskaffningar | 29 250 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 114 250 | 85 000 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | -73 671 | -68 004 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -7 620 | -5 667 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -81 291 | -73 671 |
| | | |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 32 959 | 11 329 |
| | | |
| Fastighetsförbättring sandstensportal & grund | 2017 | 2016 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 164 000 | 164 000 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 164 000 | 164 000 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | -73 800 | -65 600 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -8 200 | -8 200 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -82 000 | -73 800 |
| | | |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 82 000 | 90 200 |
| | | |
| Fastighetsförbättring tak | 2017 | 2016 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Nyanskaffningar | 509 319 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 509 319 | 0 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -33 972 | 0 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -33 972 | 0 |
| | | |
| <i>Planenligt restvärde</i> | 475 347 | 0 |
| | | |
| S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan | 5 419 208 | 5 099 151 |

| Not 2 | Maskiner & inventarier | 2017 | 2016 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | 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 |
| | Planenligt restvärde | 0 | 0 |
| Not 3 | Nettoomsättning | 2017 | 2016 |
| | Årsavgifter | 317 828 | 291 200 |
| | Balkongavgift | 19 430 | 20 040 |
| | hyror, bostäder | 6 000 | 36 000 |
| | hyror, lokaler | 843 252 | 842 934 |
| | avg. pantsättn & överlåtelse | 448 | 8 428 |
| | öresutjämning | 2 | 0 |
| | Summa | 1 186 960 | 1 198 602 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2017 | 2016 |
| | Städning | 56 861 | 56 160 |
| | Hissbesiktning, service | 14 990 | 16 691 |
| | Förbrukningsmaterial | 1 098 | 350 |
| | El | 40 670 | 41 033 |
| | Vatten | 48 129 | 38 000 |
| | Renhållning | 40 014 | 40 683 |
| | Försäkring | 78 433 | 74 737 |
| | Kabel-TV | 21 395 | 23 360 |
| | Bredband | 8 586 | 0 |
| | OVK | 0 | 16 875 |
| | Gård | 942 | 2 765 |
| | Övr. driftskostn | 0 | 448 |
| | summa | 311 118 | 311 102 |
| Not 5 | Rep och underhållskostnader | 2017 | 2016 |
| | Gård | 0 | 0 |
| | Trapphus, portar | 21 263 | 7 638 |
| | VVS | 39 138 | 34 725 |
| | Ventilation | 26 387 | 58 800 |
| | Stambyte, besiktning, kontroll | 0 | 0 |
| | El | 5 230 | 0 |
| | Hissar | 22 791 | 33 462 |
| | Tak, fasad, fönster | 42 500 | 30 038 |
| | Portv, lgh | 0 | 0 |
| | Lokaler | 0 | 51 250 |
| | Tvättstuga rep & underhåll | 0 | 2 069 |
| | Konsultkostn, rep o underhåll | 36 251 | 172 148 |
| | Övrigt rep o underhåll | 2 311 | 5 081 |
| | summa | 195 871 | 395 211 |

Not 6 Arvoden 2017 2016
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Följande ersättningar har utgått:

| | | |
|-------------------|----------|----------|
| Styrelsearvoden | 0 | 0 |
| Internrevisor | 0 | 0 |
| Sociala kostnader | 0 | 0 |
| summa | 0 | 0 |

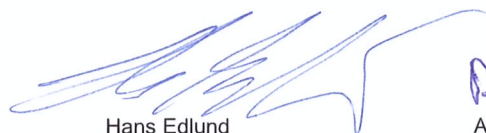
Not 7 Administrativa kostnader 2017 2016

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode (extern revisor) | 1 875 | 2 000 |
| Ekonomi admin. | 34 500 | 32 000 |
| Konsultarvode, hyresförhandling | 0 | 3 375 |
| Konsultarvode, juridik | 5 250 | 0 |
| Styrelsemöten/Årsstämma | 24 538 | 17 100 |
| Föreningsaktiviteter | 0 | 378 |
| Kontorsmaterial o porto | 275 | 1 236 |
| Representationskostnad | 0 | 0 |
| Övr. admin kostn | 15 621 | 8 888 |
| summa | 82 059 | 64 977 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut 2017 2016

| | | | |
|--------------|-----------|------------------|------------------|
| Långgivare | Räntesats | | |
| Stadshypotek | 1,10% | 1 985 000 | 1 985 000 |
| Stadshypotek | 1,10% | 500 000 | 0 |
| | | 2 485 000 | 1 985 000 |

Stockholm den 2018



Hans Edlund
Ordförande



Anders Arnsvik
sekreterare



Birgitta Davidson
kassör



Patrik Hellberg
ledamot

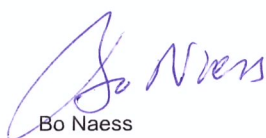


Britta Ljungdahl-Eklund
ledamot



Sara Floberg
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29/3 2018



Bo Naess
intern revisor



Karl-Bertil Lindström
extern revisor