

**Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. (org.nr 702001-4168)  
får härmed avge Årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021**

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-28 haft nedanstående sammansättning.

Britta Ljungdahl-Eklund, ordförande  
Birgitta Davidson, ledamot, kassör  
Claes Petri, ledamot  
Anders Arnsvik, ledamot, sekreterare  
Lucas Werneman, ledamot  
Marcus Engström, suppleant

Revisorer har varit:

Staffan Lindquist, extern revisor  
Patrik Floberg, 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 tjugofem medlemslägenheter, samt fem affärs/kontorslokaler inklusive en källar/lagerlokal.

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st. Två nya medlemmar lghnr 18 och lghnr 16 har under året antagits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2021 digitalt p.g.a. pandemin Covid-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 styrelsemöten.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelseledamöter har utgått med 4 975 kr.

Till extern revisor har arvode på löpande räkning utgått.

Antalet andelar i föreningen är 570 st som är grunden för beräkning av medlemmarnas årsavgifter. Avgiften, som betalas kvartalsvis, utgöres av 175 kr per andel och kvartal. För lägenhet med balkong har balkongavgift 357 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

- \* Genomgripande upprustning och renovering av tvättstugan har genomförts under mars månad. En tvättmaskin har ersatts av en ny. Entreprenör har varit Entema AB.
- \* Underhållsplanen har uppdaterats.
- \* Planeringen för den stora gårdsrenoveringen har fortsatt. En arbetsgrupp "Gårdsgruppen" har bildats och en byggprojektledare har anlitats. Projektering genomfördes under hösten. Förfrågningsunderlag gick ut till fem entreprenörer. Samtliga inkom med anbud. Avtal tecknades februari 2022 med Innergårdsgruppen AB. Arbetet kommer att påbörjas i april 2022.
- \* Nytt bevakningsavtal för snöskottning av tak har tecknats med JW Plåtslageri AB. Avtalets löptid är 2 år.

### Administrativ förvaltning mm

- \* På grund av pågående pandemi har föreningens Årsmöte och samtliga styrelsemöten under året hållits digitala via ZOOM.
- \* Medlemmarnas kvartalsavgifter har från och med andra kvartalet 2021 höjts med 10%.
- \* Hyran för en av lokalerna har omförhandlats. Nya hyran med ett femårigt avtal gäller från 1 oktober 2022.
- \* Medlem lgh nr 9 med pågående andrahandsuthyrning från 1 jan 2020 har enligt önskemål beviljats 1 års förlängning fram till augusti 2022.
- \* Hyresavtalet för källarlokalen har sagts upp från 1 oktober 2021. Ny uthyrning blir aktuell först när gårdsrenoveringen är genomförd.
- \* Beslut har fattats att däckförvaring i källaren upphör.
- \* Lokalhyresgäster har erhållit hyresnedsättning för störning i samband med rörarbeten.
- \* Samtliga gamla cyklar som saknar ägare har bortforslats från gården och källaren av firma som också ansvarar för att gällande juridiska regler följs.
- \* En gemensam städ-och röjningsdag anordnades 14 november. Föreningen bjöd på lätt förtäring.

### Lokaler hyreskontrakt

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda:

Lokal	Adress	Löptid t.o.m.
nr 901	Vikingagatan 9	2024-09-30
nr 902	Vikingagatan 11	2025-02-14
nr 903	Tomtebogatan 19	2023-10-04
nr 904	Tomtebogatan 19	2022-12-31
nr 905	Tomtebogatan 19	2027-09-30

hyresavtalet för källarlokalen upphörde 1 okt-2021

Föreningen saknar lån och är skuldfri.

Uttagna pantbrev uppgår till 3 370 000 kr.

Föreningens totala förmögenhetsvärde för inkomståret 2021 uppgick till 109 583 131 kr.

### Dispositionsförslag

#### Styrelsen föreslår att:

Årets resultat 97 309,72 kr samt balanserat resultat 3 781 562,61 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.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	not 2	1 443 676	1 340 567
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	not 3	-395 038	-408 824
Rep.& underhållskostnader	not 4	-477 642	-380 642
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-266 083	-258 462
Arvoden	not 5	-4 975	-5 970
Administrativa kostnader	not 6	-90 855	-79 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 234 593</b>	<b>-1 133 120</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>209 082</b>	<b>207 447</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning aktier		17 600	16 800
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-237	-80
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>17 363</b>	<b>16 720</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>226 445</b>	<b>224 167</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt		-119 135	-118 385
<b>Summa skatt</b>		<b>-119 135</b>	<b>-118 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>97 309</b>	<b>95 782</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fordran hyresgäst, lån	30 400	40 000
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Mark	575 000	575 000
Fastighetsförbättringar not 1	6 195 012	6 461 095
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 770 012</b>	<b>7 036 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	29	29
Fordran medlemmar	0	0
Övriga fordringar	18 906	18 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>18 935</b>	<b>18 563</b>
<b>Kassa o bank</b>	<b>1 749 033</b>	<b>1 178 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 767 968</b>	<b>1 197 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 568 380</b>	<b>8 273 291</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)	3 781 563	3 685 781
Årets resultat	97 309	95 782
<b>s:a fritt eget kapital</b>	<b>3 878 872</b>	<b>3 781 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>7 937 543</b>	<b>7 840 234</b>
<b>Avsättningar</b>		
Fond/medel för yttre underhåll	180 000	170 000
<b>s:a avsättningar</b>	<b>180 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskulder	15 193	36 188
Leverantörsskulder	73 920	0
Förutbetalda avgifter	97 054	62 768
Förutbetalda hyror	251 767	51 294
Övriga kortfristiga skulder	12 903	112 807
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>450 837</b>	<b>263 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 568 380</b>	<b>8 273 291</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>2021</b>	<b>2020</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>2021</b>	<b>2020</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-640 300	-615 300
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-665 300	-640 300
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>1 439 290</i>	<i>1 464 290</i>
<b>Fastighetsförbättring skorstensrenov.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-424 791	-402 806
Årets avskrivningar enligt plan	-21 985	-21 985
Utgående avskrivningar enligt plan	-446 776	-424 791
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>652 463</i>	<i>674 448</i>
<b>Fastighetsförbättring stambyte</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 743 671	2 900 605
Nyanskaffningar	0	843 066
Utgående anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-566 835	-491 962
Årets avskrivningar enligt plan	-74 873	-74 873
Utgående avskrivningar enligt plan	-641 708	-566 835
<i>Planenligt restvärde</i>	<i>3 101 963</i>	<i>3 176 836</i>

## Bf Matteus Årsredovisning 2021

<b>Fastighetsförbättring fönsterrenov.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-710 066	-624 372
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	-795 760	-710 066
<i>Planenligt restvärde</i>	489 008	574 702
<b>Fastighetsförbättring lokaler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	245 257	114 250
Nyanskaffningar	0	131 007
Utgående anskaffningsvärden	245 257	245 257
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-112 890	-96 531
Årets avskrivningar enligt plan	-16 359	-16 359
Utgående avskrivningar enligt plan	-129 249	-112 890
<i>Planenligt restvärde</i>	116 008	132 367
<b>Fastighetsförbättring sandstensportal &amp; grun</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	164 000	164 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-106 600	-98 400
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-114 800	-106 600
<i>Planenligt restvärde</i>	49 200	57 400
<b>Fastighetsförbättring tak</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden	509 319	509 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	509 319	509 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-135 888	-101 916
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	-169 860	-135 888
<i>Planenligt restvärde</i>	339 459	373 431
<b>S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan</b>	<b>6 187 391</b>	<b>6 453 474</b>

## Bf Matteus Årsredovisning 2021

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	395 480	362 520
Balkongavgift	21 390	21 300
hyror, lokaler	1 020 804	951 727
avg. pantsättn & överlåtelse	4 002	2 109
övriga intäkter	2 000	2 911
<b>Summa</b>	<b>1 443 676</b>	<b>1 340 567</b>

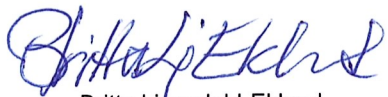
<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Städning	57 217	60 267
Hissar besiktning, service	16 156	16 012
Förbrukningsmaterial	0	9 851
EI	49 942	49 392
Vatten	49 808	46 731
Renhållning	58 918	50 149
Försäkring	85 339	82 473
Tak, snöskottn.avtal	10 000	13 091
TV,Bredband,tel	50 154	49 965
Gård	0	2 254
Kostnader hyresnedsättning lokaler, pandemin	0	18 641
Övr. driftskostn	17 504	9 998
<b>summa</b>	<b>395 038</b>	<b>408 824</b>

<b>Not 4 Rep och underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gård	0	53 754
Trapphus, portar	14 213	15 002
Ventilation	0	12 000
Stambyte, besiktning, kontroll	0	21 875
Stambyte extra kostn, lgh 10-8	0	36 004
hyresrabatt lokaler pga stamarbeten	0	58 553
Hissar	23 198	12 947
Tak, fönster rep & underhåll, snöskottn.	23 667	10 063
Källare	0	12 609
Lokaler	7 350	40 999
Tvättstuga rep & uh	293 089	38 312
Vind rep & uh	0	2 061
Konsultkostn, Stamprojektet	3 125	28 463
Projektledare, gårdsprojektet	75 000	0
Konsultkostn rep o uh	38 000	38 000
Övrigt rep & underhåll	0	0
<b>summa</b>	<b>477 642</b>	<b>380 642</b>

<b>Not 5 Arvoden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	4 975	5 970
Intern revisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
<b>summa</b>	<b>4 975</b>	<b>5 970</b>

<b>Not 6 Administrativa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsarvode (extern revisor)	11 000	12 000
Ekonomi admin.	45 000	40 000
Styrelsemöten/Årsstämma	5 923	0
Föreningsaktiviteter	1 845	0
Kontorsmaterial o porto	159	2 265
Representationskostnad	0	850
Föreningsavgifter	4 950	4 850
Konsultarvoden	18 933	16 313
Övr. admin kostn,bank,zoom	3 045	2 944
<b>summa</b>	<b>90 855</b>	<b>79 222</b>

Stockholm den 22 mars 2022



Britta Ljungdahl-Eklund  
Ordförande



Birgitta Davidson  
ledamot, kassör



Claes Petri  
ledamot



Anders Arnsvik  
ledamot, sekreterare



Lucas Werneman  
ledamot

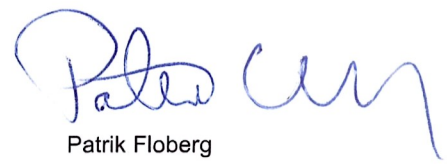


Marcus Engström  
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/3 2022



Staffan Lindquist  
extern revisor



Patrik Floberg  
intern revisor