

**Styrelsen för Bostadsföreningen Matteus u.p.a. (org.nr 702001-4168)
får härmed avge Årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-27 haft nedanstående sammansättning.

Britta Ljungdahl-Eklund, ordförande
Birgitta Davidson, ledamot, kassör
Claes Petri, ledamot
Anders Arnsvik, ledamot, sekreterare
Carl Reiman, ledamot
Anders Collman, 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 samt en källar/lagerlokal.

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 styrelsemöten.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelseledamöter och suppleant har utgått med 5 940 kr.

Till extern revisor har arvode på löpande räkning utgått.

Antalet andelar i föreningen är 570 st som är grunden för beräkning av medlemmarnas avgifter. Avgiften, som betalas kvartalsvis, utgöres av 200 kr per andel och kvartal. För lägenhet med balkong har balkongavgift 394 kr/kvartal tillkommit.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 129 338 000 kr, fördelat på byggnadsvärde om 39 000 000 kr (varav bostadsandel 34 000 000 kr och lokalandel 5 000 000 kr) och markvärde om 90 338 000 kr (varav bostadsandel 86 000 000 kr och lokalandel 4 338 000 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Stockholm.

Teknisk förvaltning

- * Under året har gårdsbjälklaget och gården med underliggande källare genomgått stor renovering. Arbetet startade i april och avslutades i oktober. Delar av stommen har bytts ut och andra har förstärkts. Hela tätskiktet och ytbeläggningen har bytts ut. Gårdsinredningen har förnyats. Ny lösning för sophantering på gården har genomförts. Kärnen har bytts ut och står nu inne i "sophus med sedumtak."
- * Hissen Tomtebogatan 19 har ny styrdator
- * Hissen Vikingagatan 9 har nya fotoceller
- * Ellevio har bytt ut samtliga elmätare till lägenheterna.
- * OVK gjordes i fastigheten under hösten
- * Sotning av kanaler och rökgångar har genomförts

Administrativ förvaltning mm

- * Med anledning av det stora gårdsprojektet har föreningen tagit upp lån på 3 Mkr hos Stadshypotek
- * Medlemmarnas kvartalsavgifter har höjts med 15 % från och med 1 jan 2023
- * Föreningen har skaffat en ny domän med tillhörande e-postadress som hanteras av styrelsen
- * Styrelsen fick uppdrag av Årsstämman att utarbeta ett tydligt regelverk för andrahandsuthyrning att läggas fram för kommande Årsstämma. Dessutom fick styrelsen mandat att besluta om avgiften för pågående andrahandsuthyrning i fastigheten.

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	2026-10-04
nr 904	Tomtebogatan 19	2025-12-31
nr 905	Tomtebogatan 19	2027-09-30

Föreningens lån uppgår till 2 992 500 kr

Under året har 7 500 kr amorterats.

Uttagna pantbrev Stadshypotek uppgår till 3 370 000 kr.

Föreningens anläggningstillgångar har under året ökat med 4 552 492 kr

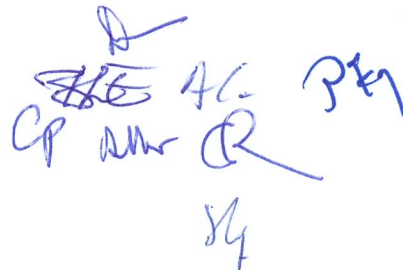
Föreningens totala förmögenhetsvärde 31 december 2022 uppgick till 126 251 695 kr.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att:

Årets resultat 129 456,02 kr samt balanserat resultat 3 878 872,33 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.



RESULTATRÄKNING

2022-01-01 2021-01-01
2022-12-31 2021-12-31

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning not 2 1 428 860 1 443 676

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader	not 3	-514 303	-395 038
Rep.& underhållskostnader	not 4	-184 247	-477 642
Avskrivningar, fastighetsförbättr.	not 1	-337 973	-266 083
Övriga rörelsekostnader	not 5	-6 930	-4 975
Administrativa kostnader	not 6	-92 649	-90 855
Summa rörelsekostnader		-1 136 102	-1 234 593

RÖRELSERESULTAT

292 757 209 082

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Utdelning aktier	18 400	17 600
Ränteintäkter	187	0
Räntekostnader	-40 533	-237
	-21 946	17 363

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTS-
DISPOSITIONER OCH SKATT**

270 811 226 445

Bokslutsdispositioner

Avsättning fond för yttre underhåll -10 000 -10 000

Skatt

Fastighetsskatt & Fastighetsavgift	-131 355	-119 135
Summa skatt	-131 355	-119 135

ÅRETS RESULTAT

129 456 97 309

PEY
G. D.
A.C. 3 av 8
M. CR RMR

BALANSRÄKNING**2022-12-31****2021-12-31****TILLGÅNGAR****Fordran hyresgäst, lån
Anläggningstillgångar****20 800****30 400**

Mark

575 000

575 000

Fastighetsförbättringar

not 1

10 747 504

6 195 012

Summa anläggningstillgångar**11 322 504****6 770 012****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Skattekonto

669

24

Fordran medlemmar

0

0

Övriga fordringar

27 169

18 906

Summa kortfristiga fordringar**27 838****18 930****Kassa o bank****718 545****1 749 033****Summa omsättningstillgångar****746 383****1 767 963****SUMMA TILLGÅNGAR****12 089 687****8 568 375****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

234 410

234 410

Upplåtelseavgifter

3 819 261

3 819 261

Reservfond

5 000

5 000

s:a bundet eget kapital**4 058 671****4 058 671****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat (dispositionsfond)

3 878 872

3 781 563

Årets resultat

129 456

97 309

s:a fritt eget kapital**4 008 328****3 878 872****SUMMA EGET KAPITAL****8 066 999****7 937 543****Avsättningar**

Fond/medel för yttre underhåll

190 000

180 000

s:a avsättningar**190 000****180 000****Långfristiga skulder**

Låneskuld Stadshypotek

2 992 500

0

s:a långfristiga skulder**2 992 500****0****Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

11 983

15 188

Leverantörsskulder

541 245

73 920

Förutbetalda avgifter

106 904

97 054

Förutbetalda hyror

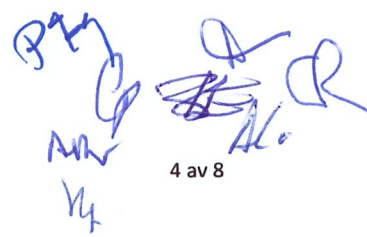
132 066

251 767

Övriga kortfristiga skulder

47 990

12 903

Summa kortfristiga skulder**840 188****450 832****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****12 089 687****8 568 375**

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	2022	2021
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%
Gårdsrenovering	1,31%	0

Not 1 Fastighetsförbättringar

Fastighetsförbättring hiss och golv

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 104 590	2 104 590
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-665 300	-640 300
Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-690 300	-665 300

Planenligt restvärde

1 414 290

1 439 290

Fastighetsförbättring skorstensrenov.

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 099 239	1 099 239
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-446 776	-424 791
Årets avskrivningar enligt plan	-21 985	-21 985
Utgående avskrivningar enligt plan	-468 761	-446 776

Planenligt restvärde

630 478

652 463


RM H
S. P. E.

Fastighetsförbättring stambyte	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 743 671	3 743 671
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-641 708	-566 835
Årets avskrivningar enligt plan	-74 873	-74 873
Utgående avskrivningar enligt plan	-716 581	-641 708
 <i>Planenligt restvärde</i>	<i>3 027 090</i>	<i>3 101 963</i>
 Fastighetsförbättring fönsterrenov.	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 284 768	1 284 768
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-795 760	-710 066
Årets avskrivningar enligt plan	-85 694	-85 694
Utgående avskrivningar enligt plan	-881 454	-795 760
 <i>Planenligt restvärde</i>	<i>403 314</i>	<i>489 008</i>
 Fastighetsförbättring lokaler	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	245 257	245 257
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	245 257	245 257
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129 249	-112 890
Årets avskrivningar enligt plan	-16 359	-16 359
Utgående avskrivningar enligt plan	-145 608	-129 249
 <i>Planenligt restvärde</i>	<i>99 649</i>	<i>116 008</i>
 Fastighetsförbättring sandstensportal & grund	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	164 000	164 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	164 000	164 000
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 800	-106 600
Årets avskrivningar enligt plan	-8 200	-8 200
Utgående avskrivningar enligt plan	-123 000	-114 800
 <i>Planenligt restvärde</i>	<i>41 000</i>	<i>49 200</i>
 Fastighetsförbättring tak	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden	509 319	509 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	509 319	509 319
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169 860	-135 888
Årets avskrivningar enligt plan	-33 972	-33 972
Utgående avskrivningar enligt plan	-203 832	-169 860
 <i>Planenligt restvärde</i>	<i>305 487</i>	<i>339 459</i>

Fastighetsförbättring Gårdsrenovering
Ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan
Nyanskaffningar
Utgående anskaffningsvärden

2022	2021
4 890 465	0
0	0
4 890 465	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Årets avskrivningar enligt plan
Utgående avskrivningar enligt plan

0	0
-64 269	0
-64 269	0

Planenligt restvärde

4 826 196	0
-----------	---

S:a Fastighetsförbättringar restvärde enl. plan

10 747 504	6 187 391
-------------------	------------------

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter
Balkongavgift
hyror, lokaler
avg. pantsätn & överlåtelse
övriga intäkter
Summa

2022	2021
393 400	395 480
21 420	21 390
997 468	1 020 804
952	4 002
15 620	2 000
1 428 860	1 443 676

Not 3 Driftskostnader

Städning
Sotning
OVK
Hissar besiktning, service
Förbrukningsmaterial
EI
Vatten
Renhållning
Försäkring
Tak, snöskottn.avtal
TV,Bredband,tel
Gård
Övr. driftskostn
summa

2022	2021
77 909	57 217
55 550	0
27 813	
16 616	16 156
2 694	0
55 232	49 942
54 127	49 808
42 822	58 918
88 949	85 339
29 113	10 000
50 983	50 154
3 019	0
9 476	17 504
514 303	395 038

Not 4 Rep och underhållskostnader

Gård
Trapphus, portar
Hissar
Tak, fönster rep & underhåll, snöskottn.
Källare
Lokaler
Tvättstuga rep & uh
Vind rep & uh
Konsultkostn, Stamprojektet
Projektledare, gårdsprojektet
Konsultkostn rep o uh
Övrigt rep & underhåll
summa

2022	2021
	0
21 028	14 213
104 363	23 198
0	23 667
46 450	0
1 763	7 350
2 464	293 089
4 294	0
0	3 125
0	75 000
3 125	38 000
760	0
184 247	477 642

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 5

Arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Följande ersättningar har utgått:

Styrelsearvoden

Intern revisor

Sociala kostnader

summa

2022

2021

5 940

4 975

990

0

0

0

6 930

4 975

Not 6

Administrativa kostnader

Revisionsarvode (extern revisor)

Ekonomi admin.

Styrelsemöten/Årsstämma

Föreningsaktiviteter

Kontorsmaterial o porto

Föreningsavgifter

Konsultarvoden

Övr. admin kostn,bank,zoom

summa

2022

2021

11 375

11 000

47 000

45 000

19 252

5 923

2 500

1 845

0

159

5 000

4 950

0

18 933

7 522

3 045

92 649

90 855

Stockholm den 25 mars 2023

Britta Ljungdahl-Eklund

Britta Ljungdahl-Eklund
Ordförande

Birgitta Davidson
ledamot, kassör

Claes Petri

Claes Petri
ledamot

Anders Arnsvik

Anders Arnsvik
ledamot, sekreterare

Carl Reiman

Carl Reiman
ledamot

Anders Collman

Anders Collman
suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29/3 2023

Staffan Lindquist

Staffan Lindquist
extern revisor

Patrik Floberg

Patrik Floberg
intern revisor