



Årsredovisning 2022



Brf Chateau Mattis

Org nr 769618-5904

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Chateau Mattis, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2022.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Mattisborgen 1 i Stockholm kommun.
Tomträttsavgälden är oförändrad t o m 2030-09-30.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden juni 2012 till januari 2013.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 77 bostadsrätter.
Den totala boytan är ca 6 648 kvm.
Föreningen har också 51 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
20 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.
Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte som hölls med samtliga besiktningsmän den 13 december 2012.
Garantitiden var fem år och gällde till den 13 december 2017. Garantibesiktning verkställdes inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Nabo gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra fastigheter. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i en gemensamhetsanläggning avseende garage i källare, cykelrum, soprum för källsortering, gårdsanläggning med lekplats och planteringar, en lokal, undercentral för el, värme och ventilation och städutrymme. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är 77/105. Kostnaden bedöms till ca 304 000 kr/år.

Fastigheten ingår även i en gemensamhetsanläggning avseende vår sopsugsanläggning. Där är vår andel f n 3,1%. Kostnaden bedöms till cirka 100 000 kr/år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gustaf Bergendal Rahim Hamidsales Kevin Cheung Ani Kurteva Bergman Roger Öhrn Tomas Mo
-----------	---

Suppleanter	Karin Särnå Björn Brunefors Vitali Demtchenko
-------------	---

Valberedning	Cecilia Flood Micael Engström
--------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (13) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2000 kr/lgh exkl sociala avgifter att fritt fördela styrelsen emellan.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman ägde rum den 18 maj 2022. Vid stämman behandlades en stadgeändring gällande implementering av ny lagstiftning gällande tidpunkt för kallelse till stämma. Ändringen är nu godkänd av två stämmor och våra stadgar har uppdaterats med ändringen.

Styrelsen består sedan stämman av 6 ledamöter och 3 suppleanter. Gustaf Bergendahl är styrelsens ordförande. Stämman valde en valberedning men dessvärre har de valda personerna flyttat från föreningen under hösten och därmed finns det ingen valberedning inför stämman 2023.

Utöver sedvanligt underhållsarbete med t ex dörrar, soprum och annat har föreningen gjort ett utökat underhållsarbete på portdörrarna mot Dartanjangs gata, som slits extra mycket. Dessa har slipats och lackats för att klara väder, vind och flitigt användande! Även hissarna har genomgått en större upprustning med byte av säkerhetsfunktioner. Generellt genererar hissarna mycket underhåll.

Under våren 2022 genomfördes byte av samtliga el- och vattenmätare i fastigheten. Utrustningen som fanns började bli uttjänt och gav inte längre tillförlitliga mätvärden. Efter installationen blev det lite problem med avläsningen och separata fakturor. Problemet ska nu vara löst tillsammans med Fastum.

Ett nytt, förbättrat avtal till lägre pris har slutits med Telia. Bredbandshastigheten har förbättrats väsentligen och i samband med detta fick alla hushåll i föreningen ny utrustning.

Styrelsen har antagit en ny uppdaterad underhållsplan för att bättre kunna planera kostnaderna på lång sikt.

För att få bättre koll på platserna i garaget och kön till att få plats har styrelsen tagit tillbaka ansvaret för fördelningen från Fastum. Det blir lite mer arbete för styrelsen, men vi hoppas att det ska bidra till att platserna snabbare fördelas när en plats blir ledig och att vi vet vem som har vilken plats.

Ingen har undgått det försämrade ekonomiska läget i Sverige och omvärlden under 2022. Efter sommaren beslutade styrelsen att höja priset per kWh då elpriserna skenande och föreningen varje månad förlorade pengar då vi tog ut ett för lågt pris i jämförelse med vad det egentligen kostade. Prishöjningen gällde retroaktivt med start från november månads faktura. Styrelsen beslutade även att höja månadsavgifterna för hushållen med 5% med start från 1 januari 2023 pga ökade kostnader från leverantörer, räntekostnader osv. Månadsavgiften har varit oförändrad under de senaste åren och därför ansåg styrelsen det skäligt att höja månadsavgiften med anledning av ett förändrat läge.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 922	4 545	4 903	4 811	4 691
Resultat efter finansiella poster	-3 053	-2 395	-1 913	-1 974	-2 038
Soliditet (%)	81,72	82,01	82,11	82,02	82,04
Årets resultat exkl avskrivningar	-474	184	666	605	537
Fastighetslån/kvm, kr	6 227	6 281	6 348	6 416	6 491
Årsavgift/kvm, kr	662	662	662	649	630

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgift till medlemmarna, dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 558 683	87 301 317	1 007 834	-11 277 235	-2 395 435	195 195 164
Disposition av föregående års resultat:			-266 697	-2 128 738	2 395 435	0
Årets resultat					-3 053 191	-3 053 191
Belopp vid årets utgång	120 558 683	87 301 317	741 137	-13 405 973	-3 053 191	192 141 973

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 405 972
årets förlust	-3 053 191
	-16 459 163

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	132 960
ianspråkats från yttre fond	-420 095
i ny räkning överföres	-16 172 028
	-16 459 163

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 922 428	4 544 632
Övriga rörelseintäkter		328 583	356 267
Summa rörelseintäkter		5 251 011	4 900 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 455 276	-3 552 201
Övriga externa kostnader	4	-270 734	-208 430
Personalkostnader	5	-202 386	-202 386
Avskrivningar		-2 579 147	-2 579 147
Summa rörelsekostnader		-7 507 543	-6 542 164
Rörelseresultat		-2 256 532	-1 641 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 699	-754 170
Summa finansiella poster		-796 659	-754 170
Resultat efter finansiella poster		-3 053 191	-2 395 435
Årets resultat		-3 053 191	-2 395 435

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	32 760 000	33 120 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		32 760 000	33 120 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	201 101 816	203 320 963
Summa materiella anläggningstillgångar		201 101 816	203 320 963
Summa anläggningstillgångar		233 861 816	236 440 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 089	0
Övriga fordringar	9	859 627	1 176 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	390 696	402 291
Summa kortfristiga fordringar		1 268 412	1 578 551
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		274	899
Summa kassa och bank		274	899
Summa omsättningstillgångar		1 268 686	1 579 450
SUMMA TILLGÅNGAR		235 130 502	238 020 413

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 860 000	207 860 000
Fond för yttre underhåll		741 137	1 007 834
Summa bundet eget kapital		208 601 137	208 867 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 405 972	-11 277 235
Årets resultat		-3 053 191	-2 395 435
Summa fritt eget kapital		-16 459 163	-13 672 669
Summa eget kapital		192 141 974	195 195 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 855 250	33 763 375
Summa långfristiga skulder		33 855 250	33 763 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 541 260	7 989 596
Leverantörsskulder		550 279	311 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 041 740	760 477
Summa kortfristiga skulder		9 133 279	9 061 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 130 502	238 020 413

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 053 191	-2 395 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 579 147	2 579 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-474 044	183 712
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 089	1 275
Förändring av kortfristiga fordringar		11 542	-61 715
Förändring av leverantörsskulder		238 479	94 378
Förändring av kortfristiga skulder		-167 073	38 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-409 185	255 835
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		91 875	-367 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		91 875	-367 500
Årets kassaflöde		-317 310	-111 665
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 137 599	1 249 263
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		820 289	1 137 598

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 398 778	4 031 434
P-plats och garage	523 650	513 198
	4 922 428	4 544 632

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	228 892	0
Snöröjning och sandning	0	5 005
Besiktningkostnader	7 500	6 445
Serviceavtal	11 970	42 792
Hisskostnader	34 755	31 125
Gemensamhetsanläggning	472 261	311 603
Reparationer	132 782	152 291
Hissreparationer	261 739	57 370
Trädgård och utemiljö	9 276	0
Planerat underhåll	420 095	399 657
Fastighetsel	769 298	609 644
Uppvärmning	547 256	551 325
Vatten och avlopp	431 171	55 958
Avfallshantering	0	4 042
Försäkringskostnader	73 687	69 951
Tomträttsavgäld	778 300	778 300
Kabel-TV	73 700	72 595
Bredband	170 968	135 175
Teknisk förvaltning	0	248 745
Förbrukningsmaterial	2 529	1 047
Övriga driftskostnader	29 097	19 131
	4 455 276	3 552 201

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	4 535	4 485
Porto	6 496	2 888
Föreningsgemensamma kostnader	21 667	22 488
Revisionsarvode	24 875	22 500
Ekonomisk förvaltning	142 487	89 358
Bankkostnader	3 795	2 701
Konsultarvoden	1 063	45 500
Underhållsplan	38 556	1 604
Medlems-/föreningsavgifter	6 940	6 870
Övriga poster	20 319	10 037
	270 733	208 431

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	154 000	154 000
Sociala avgifter	48 386	48 386
	202 386	202 386

Not 6 Tomträtter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Ingående avskrivningar	-2 880 000	-2 520 000
Årets avskrivningar	-360 000	-360 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 240 000	-2 880 000
Utgående redovisat värde	32 760 000	33 120 000

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Ingående avskrivningar	-17 664 800	-15 456 700
Årets avskrivningar	-2 208 100	-2 208 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 872 900	-17 664 800
Utgående redovisat värde	200 937 100	203 145 200

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 954	220 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 954	220 954
Ingående avskrivningar	-45 191	-34 144
Årets avskrivningar	-11 047	-11 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 238	-45 191
Utgående redovisat värde	164 716	175 763

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	39 600	39 560
Avräkningskonto förvaltare	820 014	1 136 700
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	859 626	1 176 260

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	26 609	20 469
Tomträttsavgäld	194 575	194 575
Ekonomisk förvaltning	21 716	23 375
Teknisk förvaltning	57 647	56 375
Övriga serviceavtal	1 571	13 541
Bostadsrätterna	7 040	6 940
Gemensamhetsanläggning	25 358	25 357
Bredband	54 320	43 234
Kabel-TV	1 860	18 425
	390 696	402 291

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,38	2025-03-30	16 721 250	16 849 875
Stadshypotek	3,23	2023-01-09	7 541 260	7 622 096
Stadshypotek	2,49	2027-03-01	17 134 000	17 281 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 541 260	-7 989 596
			33 855 250	33 763 375

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 224 168 kronor som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 7 541 260 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	65 763	65 763
Sociala avgifter	20 619	20 619
Förutbetalda årsavgifter	464 815	414 488
Fastighetsel	91 453	99 472
Fjärrvärme	84 979	85 222
Upplupna räntekostnader	56 159	20 097
Revision	20 250	20 250
Reparationer	1 176	15 881
Vatten och avlopp	36 797	18 685
Gemensamhetsanläggning	187 500	0
Trivselåtgärder	5 588	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	6 641	0
	1 041 740	760 477

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Rahim Hamidsales

Gustaf Bergendal

Kevin Cheung

Ani Kurteva Bergman

Roger Öhrn

Tomas Mo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Örhings PricewaterhouseCoopers AB

Nikas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Chateau_Mattis.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-08 14:39:47

Dokumentet är undertecknat av:

 Rahim Hamidsales (19591212XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-08 12:33:35
 TOMAS MO (19950617XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-06 08:41:31
 VITALI DEMTCHENKO (19890127XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-07 15:59:59
 ROGER ÖHRN (19620929XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 12:04:33
 ANI YORDANOVA KURTEVA BERGMAN (19890730XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 22:50:02
 KEVIN CHEUNG (19900308XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 12:07:58
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-08 14:39:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Chateau_Mattis.pdf (264917 byte)

AEE8A3770FA3963363BD51D103C098695263A86643609812278FCC376F7487597C9D6831C25D472B9997
33249345E4A31C70F1017230F0B1BC48151FF8555215

<https://esign.summera.support/verify>