



Årsredovisning 2021



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, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 3 augusti 2020.

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 2021-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Sahlin Ani Kurteva Bergman Vitali Demtchenko Karin Särnå Gustaf Bergendal Roger Öhrn
-----------	---

Suppleanter	Lovisa Fagerlund Björn Brunefors Rahim Hamidsales Kevin Cheung
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (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 19 maj 2021. Vid stämman behandlades exempelvis ett förslag till stadgeändring då det hade upptäckts att föreningen ännu inte implementerat en lagändring som kom 2016-07-01 i stadgarna, gällande bland annat att styrelsen ska kalla till stämma tidigast sex veckor före årsstämma. Ändringen måste godkännas av två stämmor och kommer således behandlas även på stämman 2022. Styrelsen utökades med några nya ledamöter och suppleanter och består av totalt 10 medlemmar från föreningen. Tyvärr kunde inte stämman välja en valberedning då ingen medlem ställde sig till förfogande för uppdraget.

I slutet på januari startade arbetet med att byta avloppsstam från köket för vissa lägenheter i port 68. Det gällde lägenheterna från plan 2-12 med lägenhetsnummer som slutar på 03. Det har varit problem med avloppsstammarna under en längre tid och förhandlingar med Bonava har pågått under flera års tid och som slutligen resulterade i bytet som genomfördes i regi av Bonava.

Under februari månad byttes all belysning i föreningen. Glödlampor ersattes med LED-belysning i alla allmänna utrymmen och armaturen utrustades med sensorer. Utbytet ska leda till en kostnadsminskning på sikt för föreningen och är dessutom miljövänligt.

En dataundercentral i ventilationscentralen har bytts ut under våren 2021 och på hösten byttes varmvattencirkulationspumpar ut då vår fastighetsskötare upptäckt att de inte har fungerat tillfredsställande, vilket gjorde att man manuellt fick reglera värmen som då blev densamma över hela dygnet. Det kan också ha påverkat leverans av varmvatten till vissa lägenheter.

Under september genomfördes en underhållsspolning av avloppsstammarna för att förebygga att problem uppstår.

Styrelsen hade också planerat utbyte av el- och vattenmätare då dessa är uttjänta, men problem med installation och tillgång på tekniker har gjort att det i skrivande stund är bokad till första kvartalet 2022.

Föreningens ekonomi är god och styrelsen beslutade att lämna månadsavgifterna oförändrade för 2022. En större genomlysning är befogad inför 2023 med anledning av omständigheter som inte föreningen kan påverka, exempelvis elpriser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 545	4 903	4 811	4 691	4 759
Resultat efter finansiella poster	-2 395	-1 913	-1 974	-2 038	-1 754
Soliditet (%)	82,01	82,11	82,02	82,04	81,98
Årets resultat exkl avskrivningar	184	666	605	537	820
Fastighetslån/kvm, kr	6 281	6 348	6 416	6 491	6 587
Årsavgift/kvm, kr	662	662	649	630	649

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	970 438	-9 326 889	-1 912 950	197 590 599
Disposition av föregående års resultat:			37 396	-1 950 346	1 912 950	0
Årets resultat					-2 395 435	-2 395 435
Belopp vid årets utgång	120 558 683	87 301 317	1 007 834	-11 277 235	-2 395 435	195 195 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 277 235
årets förlust	-2 395 435
	-13 672 670

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	132 960
ianspråk tas från yttre fond	-399 657
i ny räkning överföres	-13 405 973
	-13 672 670

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 544 632	4 902 769
Övriga rörelseintäkter		356 267	356 046
Summa rörelseintäkter		4 900 899	5 258 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 552 201	-3 345 885
Övriga externa kostnader	4	-208 430	-279 337
Personalkostnader	5	-202 386	-195 386
Avskrivningar		-2 579 147	-2 579 147
Summa rörelsekostnader		-6 542 164	-6 399 755
Rörelseresultat		-1 641 265	-1 140 940
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 170	-772 010
Summa finansiella poster		-754 170	-772 010
Resultat efter finansiella poster		-2 395 435	-1 912 950
Årets resultat		-2 395 435	-1 912 950

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	33 120 000	33 480 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		33 120 000	33 480 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	203 320 963	205 540 110
Summa materiella anläggningstillgångar		203 320 963	205 540 110
Summa anläggningstillgångar		236 440 963	239 020 110
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 275
Övriga fordringar	9	1 176 260	1 288 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	402 291	340 576
Summa kortfristiga fordringar		1 578 551	1 630 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		899	21
Summa kassa och bank		899	21
Summa omsättningstillgångar		1 579 450	1 630 674
SUMMA TILLGÅNGAR		238 020 413	240 650 784

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 860 000	207 860 000
Fond för yttre underhåll		1 007 834	970 438
Summa bundet eget kapital		208 867 834	208 830 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 277 235	-9 326 889
Årets resultat		-2 395 435	-1 912 950
Summa fritt eget kapital		-13 672 669	-11 239 839
Summa eget kapital		195 195 165	197 590 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 763 375	34 130 875
Summa långfristiga skulder		33 763 375	34 130 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 989 596	8 070 432
Leverantörsskulder		311 800	217 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	760 477	641 456
Summa kortfristiga skulder		9 061 873	8 929 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 020 413	240 650 784

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 395 435	-1 912 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 579 147	2 579 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		183 712	666 197
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 275	1 065
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 715	-39 175
Förändring av leverantörsskulder		94 378	24 829
Förändring av kortfristiga skulder		38 185	7 561 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		255 835	8 214 133
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-367 500	-8 248 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-367 500	-8 248 057
Årets kassaflöde		-111 665	-33 924
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 249 263	1 283 186
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 137 598	1 249 262

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

	2021	2020
Årsavgifter	4 031 434	4 397 928
P-plats och garage	513 198	504 841
	4 544 632	4 902 769

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Snöröjning och sandning	5 005	0
Besiktningkostnader	6 445	0
Serviceavtal	42 792	42 428
Hisskostnader	31 125	32 676
Gemensamhetsanläggning	311 603	405 693
Reparationer	152 291	60 094
Hissreparationer	57 370	159 387
Planerat underhåll	399 657	95 564
Fastighetsel	609 644	526 669
Uppvärmning	551 325	460 405
Vatten och avlopp	55 958	53 273
Avfallshantering	4 042	0
Försäkringskostnader	69 951	53 983
Tomträttsavgäld	778 300	850 825
Kabel-TV	72 595	11 547
Bredband	135 175	268 078
Teknisk förvaltning	248 745	295 236
Förbrukningsmaterial	1 047	23 351
Övriga driftskostnader	19 131	6 676
	3 552 201	3 345 885

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	4 485	4 473
Porto	2 888	4 815
Föreningsgemensamma kostnader	22 488	18 360
Revisionsarvode	22 500	27 625
Ekonomisk förvaltning	89 358	86 049
Bankkostnader	2 701	2 360
Konsultarvoden	45 500	100 411
Underhållsplan	1 604	8 821
Medlems-/föreningsavgifter	6 870	6 730
Upprättande av energideklaration	0	9 994
Övriga poster	10 037	9 699
	208 431	279 337

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	154 000	154 000
Sociala avgifter	48 386	41 386
	202 386	195 386

Not 6 Tomträtter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Ingående avskrivningar	-2 520 000	-2 160 000
Årets avskrivningar	-360 000	-360 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 880 000	-2 520 000
Utgående redovisat värde	33 120 000	33 480 000

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Ingående avskrivningar	-15 456 700	-13 248 600
Årets avskrivningar	-2 208 100	-2 208 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 664 800	-15 456 700
Utgående redovisat värde	203 145 200	205 353 300

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 954	220 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 954	220 954
Ingående avskrivningar	-34 144	-23 097
Årets avskrivningar	-11 047	-11 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 191	-34 144
Utgående redovisat värde	175 763	186 810

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	39 560	39 560
Avräkningskonto förvaltare	1 136 700	1 249 242
	1 176 260	1 288 802

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringar	20 469	19 494
Tomträttsavgäld	194 575	194 575
Ekonomisk förvaltning	23 375	22 338
Teknisk förvaltning	56 375	0
Underhållsplan	0	1 604
Övriga serviceavtal	13 541	13 541
Bostadsrätterna	6 940	6 870
Gemensamhetsanläggning	25 357	25 357
Bredband	43 234	39 477
Kabel-TV	18 425	17 320
	402 291	340 576

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,38	2025-03-30	16 849 875	17 021 375
Stadshypotek	1,13	2022-01-07	7 622 096	7 702 932
Stadshypotek	2,49	2027-03-01	17 281 000	17 477 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 989 596	-8 070 432
			33 763 375	34 130 875

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: 367 500 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 622 096 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	65 763	65 763
Sociala avgifter	20 619	20 619
Förutbetalda årsavgifter	414 488	373 370
Fastighetsel	99 472	59 476
Fjärrvärme	85 222	60 056
Upplupna räntekostnader	20 097	20 552
Revision	20 250	20 250
Reparationer	15 881	0
Vatten och avlopp	18 685	17 432
Underhåll	0	3 938
	760 477	641 456

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Stockholm den

Maria Sahlin

Ani Kurteva Bergman

Vitali Demtchenko

Karin Särnå

Gustaf Bergendal

Roger Öhrn

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Chateau_Mattis.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-02 14:13:47

Dokumentet är undertecknat av:

 ROGER ÖHRN (19620929XXXX) Ledamot	2022-04-27 07:52:13
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-05-02 14:13:47
 MARIA SAHLIN (19641106XXXX) Ledamot	2022-05-01 12:30:05
 Gustaf Bergendal (19690131XXXX) Ledamot	2022-04-26 19:03:59
 VITALI DEMTCHENKO (19890127XXXX) Ledamot	2022-05-01 08:57:40
 KARIN SÄRNÅ (19691003XXXX) Ledamot	2022-04-26 16:25:03
 ANI YORDANOVA KURTEVA BERGMAN (19890730XXXX) Ledamot	2022-04-26 16:51:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Chateau_Mattis.pdf (254985 byte)

41423F8516CA069755A6617C47D9FE7C074343F30EEAFFC82A6DECB9CB207806CD10AD4C942A6E7BCC51
74809FE3DA01A19C7980349DB155B049F69025597AF2

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support