



# Årsredovisning 2023



## Brf Château Mattis

Org nr 769618-5904

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslaghet.

**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 ombildning.

**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 2023. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 förvärvade tomträtten Mattisborgen 1 i Stockholm kommun 2011-05-16. Föreningen är upplåten med tomträtt. 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 52 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 Trygg-Hansa. 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 är delägare 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. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. 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 3,1%. Kostnaden bedöms till cirka 100 000 kr/år.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 haft följande sammansättning:

|              |                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter    | Gustaf Bergendal     ordförande<br>Kevin Cheung<br>Ani Kurteva Bergman<br>Elin Branzell<br>Åsa Löfström<br>Linus Hansen |
| Suppleanter  | Elena Demtchenko<br>Martin Strömberg                                                                                    |
| Valberedning | Christina Löf Thuresson<br>Tomas Mo                                                                                     |

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

### Revisorer

Rävisor AB, bolagsvald.

### 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. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2027 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsstämman ägde rum den 24 maj 2023. Vid stämman lades förslaget om ny revisor till Råvisor. Förslaget bifölls av stämman och Råvisor valdes till ny revisor och revisorssuppleant.

Styrelsen består sedan stämman av 6 ledamöter och 2 suppleanter. Gustaf Bergendahl är styrelsens ordförande. Stämman valde en valberedning bestående av Christian Löf Thuresson samt Tomas Mo.

Under våren upphandlade styrelsen en ny serviceleverantör för föreningens hissar. Framför allt gjordes detta på grund av stigande kostnader avseende hisskötsel. Styrelsen slöt efter upphandlingen avtal med St Erikshiss. Förutom generellt underhåll uppdaterade även St Erikshiss nödtelefon på samtliga hissarna så att samtal går till deras larmcentral.

Under hösten upphandlade dessutom styrelsen om föreningens ekonomiska förvaltare på grund av vissa administrativa utmaningar, framför allt gällande avisering av el- och vattendebitering. Trots att flera oQarter togs in, valde styrelsen ändå den befintliga ekonomiska förvaltaren, Fastum, dock med bättre villkor och löften om förbättringar av deras processer.

Med dessa två upphandlingar har föreningen mottagit bättre service samt stora kostnadsbesparingar.

Under våren beslöt styrelsen att lansera Boappa till föreningens medlemmar som både förbättrat den interna kommunikationen till och mellan medlemmar samt ökat den digitala närvaron från styrelsen. Per den sista december hade vi 70 av 77 lägenheter representerade i Boappa. Förutom fysisk kallelse till årsstämman skickades det för första gången ut även digitalt. Numera kan medlemmar komma i kontakt med styrelsen och/eller andra medlemmar via Boappa på ett snabbare och smidigare sätt.

Styrelsen har beslutat två avgiftshöjningar under året. Först 5% från och med 1 januari 2023 och sedan 10% från och med 1 juli 2023. Detta för att täcka upp tidigare förhöjda kostnader samt uppbyggnad av den ekonomiska bufferten. Styrelsen ansökte även för elstöd under året och fick igenom detta. Elstödet inkom från Skatteverket i september. Styrelsen har beslutat att elstödet skall behållas av föreningen som långsiktig buffert. Resultaten av avgiftshöjningarna samt elstöd var positiva. Därför beslöt styrelsen att öppna två räntekonton på Handelsbanken för den ekonomiska bufferten.

Under våren gjordes en OVK-besiktning. Resultatet gav ett fåtal anmärkningar som omgående åtgärdades och därefter med ett resultat utan anmärkningar.

Styrelsen har under året utrett föreningens andrahandsuthyrningar som tidigare var ostrukturerad. Numera finns en bra process för detta samt att samtliga

andrahandsuthyrningar debiteras en avgift till lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har fortsatt ansvaret över kön av parkeringsplatserna men har tillsammans med grannföreningen, Brf Äppelgården i Bromma, utrett fördelningen av platser och elplatser.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 5 467       | 4 922       | 4 545       | 4 903       | 4 811       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 291      | -3 053      | -2 395      | -1 913      | -1 974      |
| Soliditet (%)                                           | 81,86       | 81,72       | 82,01       | 82,11       | 82,02       |
| Årets resultat exkl avskrivningar                       | 1 288       | -474        | 184         | 666         | 605         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 823         | 706         | 651         | 699         | 649         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 193       | 6 227       | 6 281       | 6 348       | 6 416       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 193       | 6 227       | 6 281       | 6 348       | 6 416       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 167         | -11         | 83          | 115         | 91          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 7,53        | 8,82        | 9,65        | 9,09        | 9,89        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 247         | 263         | 183         | 156         | 161         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 86,65       | 89,36       | 88,27       | 88,31       | 81,60       |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### 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.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 120 558 683           | 87 301 317              | 741 137                     | -13 405 973            | -3 053 191        | <b>192 141 973</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | -287 135                    | -2 766 056             | 3 053 191         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                       |                         |                             |                        | -1 291 079        | <b>-1 291 079</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>120 558 683</b>    | <b>87 301 317</b>       | <b>454 002</b>              | <b>-16 172 029</b>     | <b>-1 291 079</b> | <b>190 850 894</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                     | -16 172 028        |
| årets förlust                        | -1 291 079         |
|                                      | <b>-17 463 107</b> |
| behandlas så att                     |                    |
| reservering fond för yttre underhåll | 755 033            |
| ianspråk tas från yttre fond         | -36 244            |
| i ny räkning överföres               | -18 181 896        |
|                                      | <b>-17 463 107</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 5 466 510                 | 4 922 428                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 844 582                   | 328 583                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>6 311 092</b>          | <b>5 251 011</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -3 652 227                | -4 455 276                |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -209 719                  | -270 734                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -202 386                  | -202 386                  |
| Avskrivningar                                    |          | -2 579 147                | -2 579 147                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-6 643 479</b>         | <b>-7 507 543</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-332 387</b>           | <b>-2 256 532</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 4 601                     | 40                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -963 293                  | -796 699                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-958 692</b>           | <b>-796 659</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-1 291 079</b>         | <b>-3 053 191</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-1 291 079</b>         | <b>-3 053 191</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Tomträtter                                      | 6          | 32 400 000         | 32 760 000         |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |            | <b>32 400 000</b>  | <b>32 760 000</b>  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 7, 8       | 198 882 669        | 201 101 816        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>198 882 669</b> | <b>201 101 816</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>231 282 669</b> | <b>233 861 816</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 3 214              | 18 089             |
| Övriga fordringar                               | 9          | 1 002 218          | 859 627            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 438 850            | 390 696            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>1 444 282</b>   | <b>1 268 412</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                           |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                  |            | 416 866            | 274                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>416 866</b>     | <b>274</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 861 148</b>   | <b>1 268 686</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>233 143 817</b> | <b>235 130 502</b> |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

207 860 000

207 860 000

Fond för yttre underhåll

454 002

741 137

**Summa bundet eget kapital**

**208 314 002**

**208 601 137**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-16 172 028

-13 405 972

Årets resultat

-1 291 079

-3 053 191

**Summa fritt eget kapital**

**-17 463 108**

**-16 459 163**

**Summa eget kapital**

**190 850 894**

**192 141 974**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

33 855 250

33 855 250

**Summa långfristiga skulder**

**33 855 250**

**33 855 250**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

7 317 092

7 541 260

Leverantörsskulder

271 250

550 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

849 331

1 041 740

**Summa kortfristiga skulder**

**8 437 673**

**9 133 279**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**233 143 817**

**235 130 502**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 291 079

-3 053 191

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 579 147

2 579 147

Förändring skatteskuld/fordran

-2 090

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 285 978**

**-474 044**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

14 875

-18 089

Förändring av kortfristiga fordringar

-48 141

11 542

Förändring av leverantörsskulder

-279 029

238 479

Förändring av kortfristiga skulder

-416 577

-167 073

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**557 106**

**-409 185**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

0

91 875

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**91 875**

**Årets kassaflöde**

**557 106**

**-317 310**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

820 288

1 137 599

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**1 377 394**

**820 289**

## 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

|                    | 2023             | 2022             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 4 848 710        | 4 398 778        |
| P-plats och garage | 617 800          | 523 650          |
|                    | <b>5 466 510</b> | <b>4 922 428</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband (vatten och el efter individuell förbrukning).

### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 109 885          | 228 892          |
| Besiktningsskostnader  | 0                | 7 500            |
| Serviceavtal           | 0                | 11 970           |
| Hisskostnader          | 29 671           | 34 755           |
| Gemensamhetsanläggning | 426 604          | 472 261          |
| Reparationer           | 72 101           | 132 782          |
| Hissreparationer       | 78 641           | 261 739          |
| Trädgård och utemiljö  | 0                | 9 276            |
| Planerat underhåll     | 36 244           | 420 095          |
| Fastighetsel           | 863 365          | 769 298          |
| Uppvärmning            | 635 362          | 547 256          |
| Vatten och avlopp      | 146 431          | 431 171          |
| Städning               | 127 024          | 0                |
| Försäkringskostnader   | 87 813           | 73 687           |
| Tomträttsavgäld        | 778 300          | 778 300          |
| Kabel-TV               | 33 270           | 73 700           |
| Bredband               | 198 995          | 170 968          |
| Förbrukningsmaterial   | 5 656            | 2 529            |
| Övriga driftskostnader | 22 864           | 29 097           |
|                        | <b>3 652 226</b> | <b>4 455 276</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida                       | 1 520          | 4 535          |
| Porto                         | 5 903          | 6 496          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 14 994         | 21 667         |
| Revisionsarvode               | 21 492         | 24 875         |
| Ekonomisk förvaltning         | 132 670        | 142 487        |
| Bankkostnader                 | 3 744          | 3 795          |
| Konsultarvoden                | 0              | 1 063          |
| Underhållsplan                | 0              | 38 556         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 7 040          | 6 940          |
| Övriga poster                 | 22 356         | 20 319         |
|                               | <b>209 719</b> | <b>270 733</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 154 000        | 154 000        |
| Sociala avgifter | 48 386         | 48 386         |
|                  | <b>202 386</b> | <b>202 386</b> |

#### Not 6 Tomträtter

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 36 000 000        | 36 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>36 000 000</b> | <b>36 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 240 000        | -2 880 000        |
| Årets avskrivningar                             | -360 000          | -360 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 600 000</b> | <b>-3 240 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 400 000</b> | <b>32 760 000</b> |

#### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 220 810 000        | 220 810 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>220 810 000</b> | <b>220 810 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -19 872 900        | -17 664 800        |
| Årets avskrivningar                             | -2 208 100         | -2 208 100         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 081 000</b> | <b>-19 872 900</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>198 729 000</b> | <b>200 937 100</b> |

### Not 8 Fastighetsförbättringar

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 220 954        | 220 954        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>220 954</b> | <b>220 954</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -56 238        | -45 191        |
| Årets avskrivningar                             | -11 047        | -11 047        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-67 285</b> | <b>-56 238</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>153 669</b> | <b>164 716</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                   | 41 690           | 39 600         |
| Avräkningskonto förvaltare    | 960 528          | 820 014        |
| Andra kortfristiga fordringar | 0                | 12             |
|                               | <b>1 002 218</b> | <b>859 626</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringar                   | 30 602         | 26 609         |
| Tomträttsavgäld                | 194 575        | 194 575        |
| Ekonomisk förvaltning          | 29 752         | 21 716         |
| Teknisk förvaltning            | 59 766         | 57 647         |
| Övriga serviceavtal            | 3 041          | 1 571          |
| Bostadsrätterna                | 7 040          | 7 040          |
| Gemensamhetsanläggning         | 39 836         | 25 358         |
| Bredband                       | 58 695         | 54 320         |
| Kabel-TV                       | 0              | 1 860          |
| Bevakning                      | 10 313         | 0              |
| Upplupna hyres/avgiftsintäkter | 5 230          | 0              |
|                                | <b>438 850</b> | <b>390 696</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 1,38           | 2025-03-30                | 16 721 250               | 16 721 250               |
| Stadshypotek                            | 4,72           | 2024-01-11                | 7 317 092                | 7 541 260                |
| Stadshypotek                            | 2,49           | 2027-03-01                | 17 134 000               | 17 134 000               |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -7 317 092               | -7 541 260               |
|                                         |                |                           | <b>33 855 250</b>        | <b>33 855 250</b>        |

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: 7 317 092 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Styrelsearvoden                | 65 763         | 65 763           |
| Sociala avgifter               | 20 619         | 20 619           |
| Förutbetalda årsavgifter       | 433 112        | 464 815          |
| Fastighetsel                   | 96 851         | 91 453           |
| Fjärrvärme                     | 93 254         | 84 979           |
| Upplupna räntekostnader        | 75 789         | 56 159           |
| Revision                       | 21 380         | 20 250           |
| Reparationer                   | 0              | 1 176            |
| Vatten och avlopp              | 42 437         | 36 797           |
| Gemensamhetsanläggning         | 0              | 187 500          |
| Trivselåtgärder                | 0              | 5 588            |
| Förutb hyror/avg, ej reskontra | 126            | 6 641            |
|                                | <b>849 331</b> | <b>1 041 740</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 49 000 000        | 49 000 000        |
|                        | <b>49 000 000</b> | <b>49 000 000</b> |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gustaf Bergendal

Kevin Cheung

Ani Kurteva Bergman

Elin Branzell

Åsa Löfström

Linus Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB

David Walman  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Chateau\_Mattis.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 16:14:16

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                             |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | ANI YORDANOVA KURTEVA BERGMAN (19890730XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-08 13:39:46 |
|  | ÅSA SOFIA LÖFSTRÖM (19750403XXXX) Styrelsemedlem            | 2024-05-08 13:18:33 |
|  | David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor            | 2024-05-08 16:14:16 |
|  | Elin Branzell (19950908XXXX) Styrelsemedlem                 | 2024-05-08 15:25:13 |
|  | Gustaf Casten Bergendal (19690131XXXX) Styrelsemedlem       | 2024-05-08 13:12:59 |
|  | KIT-WING KEVIN CHEUNG (19900308XXXX) Styrelsemedlem         | 2024-05-08 13:07:24 |
|  | Oskar Linus Joakim Hansen (19851126XXXX) Styrelsemedlem     | 2024-05-08 13:22:16 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Chateau\_Mattis.pdf (411303 byte)

F9D9E22E86048E43B026E5A859FB16CA040BEACC049F16BE39321E0621874BF94044FF504065A314FD45  
7E861DE501C0E71924D44A692E31711682E46481F5D4

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Chateau Mattis  
769618-5904**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Chateau Mattis för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Chateau Mattis för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 16:45:48

Dokumentet är undertecknat av:



David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor

2024-05-08 16:45:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (127021 byte)

2CDF9B7F54BCA70BFE3C4BE491032ABDEABF19F278DE88A5E168D0810A01D79E1DCAB36AA9F96923F93A  
AE64038FEC3E444068FF24C124AB378B696B223DB26D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support