

Årsredovisning 2020

Brf Chateau Mattis

Org nr 769618-5904



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 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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Chateau Mattis, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 Sjödalens Bygg & Fastighets AB 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 2020-05-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Magnusson Lovisa Fagerlund Vitali Demtchenko Karin Särnå
-----------	--

Suppleanter	Maria Sahlin Björn Brunefors
-------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (11) 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 skäligen 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 26 maj 2020. En ny styrelse valdes som omstartade arbetet med en ny konsult kring byte av avloppsstam i port 68 för alla lägenheter som slutar med 03. Efter sommaren var alla papper med Stockholm Stad klara (bygglov). Styrelsen beslutade tillsammans med NCC att påbörja arbetet i januari 2021.

I början av juni byttes takplattor ut i entréhallen i port 68.

Ny energideklaration för föreningens bostäder har utförts. Energiklassen för byggnaden är D och deklARATIONEN är giltig till och med 2030.

I och med att stämman beslutade om ändring i föreningens stadgar gällande styrelsens sammansättning har nya stadgar anmälts till Bolagsverket. Vid anmälan upptäcktes att föreningen ännu inte implementerat lagändringen som kom 2016-07-01 i stadgarna, gällande bland annat att styrelsen ska kalla till stämma tidigast sex veckor före årsstämma. Ärendet kommer att behandlas på årsstämman 2021 och alternativt vid extra stämma 2021 eller vid ordinarie stämma 2022, då ändringarna måste godkännas av två stämmor.

Brandbesiktningen av ventilationen slutfördes. I arbetet upptäcktes en felande dataundercentral i ventilationssystemet som kommer att bytas ut under 2021 till en ny.

Styrelsen har tagit fram en grafisk profil för all kommunikation (nyhetsbrev med mera) med medlemmarna. Arbetet gjordes av styrelsen själva och genererade inga kostnader för föreningen.

Alla namnskyltar på brevlådorna i alla portar har bytts ut till enhetliga skyltar. På ett enkelt sätt gavs entréhallarna en uppfräschning. I arbetet med entréerna har även offerter på digitala skyltar tagits in.

Beslut togs i december kring byte till miljövänliga LED-lampor i allmänna ytor. Driftskostnaden kommer påverkas positivt i och med bytet.

Föreningens ekonomi är god och vid genomgång samt analys av det senaste året och de närmast kommande beslöts att en månad blir avgiftsfri under 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 903	4 811	4 691	4 759	4 856
Resultat efter finansiella poster	-1 913	-1 974	-2 038	-1 754	-1 790
Soliditet (%)	82,11	82,02	82,04	81,98	81,76
Årets resultat exkl avskrivningar	666	605	537	820	778
Fastighetslån/kvm, kr	6 348	6 416	6 491	6 587	6 743
Årsavgift/kvm, kr	662	649	630	649	663

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	837 478	-7 219 503	-1 974 426	199 503 549
Disposition av föregående års resultat:			132 960	-2 107 386	1 974 426	0
Årets resultat					-1 912 950	-1 912 950
Belopp vid årets utgång	120 558 683	87 301 317	970 438	-9 326 889	-1 912 950	197 590 599

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 326 889
årets förlust	-1 912 950
	-11 239 839

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	132 960
ianspråk tas från yttre fond	-95 564
i ny räkning överföres	-11 277 235
	-11 239 839

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 902 769	4 811 270
Övriga rörelseintäkter		356 046	484 779
Summa rörelseintäkter		5 258 815	5 296 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 345 885	-3 387 710
Övriga externa kostnader	4	-279 337	-330 498
Personalkostnader	5	-195 386	-201 220
Avskrivningar		-2 579 147	-2 579 147
Summa rörelsekostnader		-6 399 755	-6 498 575
Rörelseresultat		-1 140 940	-1 202 526
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 010	-771 900
Summa finansiella poster		-772 010	-771 900
Resultat efter finansiella poster		-1 912 950	-1 974 426
Årets resultat		-1 912 950	-1 974 426

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	33 480 000	33 840 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		33 480 000	33 840 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	205 540 110	207 759 257
Summa materiella anläggningstillgångar		205 540 110	207 759 257
Summa anläggningstillgångar		239 020 110	241 599 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 275	2 340
Övriga fordringar	9	1 288 802	1 322 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	340 576	301 401
Summa kortfristiga fordringar		1 630 653	1 626 167
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21	321
Summa kassa och bank		21	321
Summa omsättningstillgångar		1 630 674	1 626 488
SUMMA TILLGÅNGAR		240 650 784	243 225 745

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 860 000	207 860 000
Fond för yttre underhåll		970 438	837 478
Summa bundet eget kapital		208 830 438	208 697 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 326 889	-7 219 503
Årets resultat		-1 912 950	-1 974 426
Summa fritt eget kapital		-11 239 839	-9 193 929
Summa eget kapital		197 590 599	199 503 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 130 875	42 378 932
Summa långfristiga skulder		34 130 875	42 378 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 070 432	276 836
Leverantörsskulder		217 422	192 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	641 456	873 835
Summa kortfristiga skulder		8 929 310	1 343 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 650 784	243 225 745

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 912 950	-1 974 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 579 147	2 579 147
Förändring skatteskuld/fordran		0	-39 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		666 197	565 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 065	-2 340
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 175	51 594
Förändring av leverantörsskulder		24 829	-65 160
Förändring av kortfristiga skulder		7 561 217	210 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 214 133	760 270
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-8 248 057	-525 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 248 057	-525 568
Årets kassaflöde		-33 924	234 702
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 283 186	1 048 485
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 249 262	1 283 187

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

	2020	2019
Årsavgifter	4 397 928	4 311 588
P-plats och garage	504 841	499 682
	4 902 769	4 811 270

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Serviceavtal	42 428	68 520
Hisskostnader	32 676	30 585
Gemensamhetsanläggning	405 693	393 033
Reparationer	60 094	89 394
Hissreparationer	159 387	260 179
Planerat underhåll	95 564	0
Fastighetsel	526 669	550 519
Uppvärmning	460 405	455 350
Vatten och avlopp	53 273	66 232
Avfallshantering	0	23 041
Försäkringskostnader	53 983	43 177
Tomträttsavgäld	850 825	875 000
Kabel-tv	11 547	0
Bredband	268 078	225 398
Teknisk förvaltning	295 236	291 156
Förbrukningsmaterial	23 351	10 220
Övriga driftskostnader	6 676	5 905
	3 345 885	3 387 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	4 473	4 473
Porto	4 815	4 906
Föreningsgemensamma kostnader	18 360	20 553
Revisionsarvode	27 625	29 250
Ekonomisk förvaltning	86 049	79 019
Bankkostnader	2 360	2 300
Konsultarvoden	100 411	166 151
Underhållsplan	8 821	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 730	6 600
Upprättande av energideklaration	9 994	0
Övriga poster	9 699	17 247
	279 337	330 499

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	154 000	154 000
Sociala avgifter	41 386	47 220
	195 386	201 220

Not 6 Tomträtter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000 000	36 000 000
Ingående avskrivningar	-2 160 000	-1 800 000
Årets avskrivningar	-360 000	-360 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 520 000	-2 160 000
Utgående redovisat värde	33 480 000	33 840 000

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 810 000	220 810 000
Ingående avskrivningar	-13 248 600	-11 040 500
Årets avskrivningar	-2 208 100	-2 208 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 456 700	-13 248 600
Utgående redovisat värde	205 353 300	207 561 400

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 954	220 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 954	220 954
Ingående avskrivningar	-23 097	-12 050
Årets avskrivningar	-11 047	-11 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 144	-23 097
Utgående redovisat värde	186 810	197 857

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	39 560	39 560
Avräkningskonto förvaltare	1 249 242	1 282 865
	1 288 802	1 322 425

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	19 494	14 995
Tomträttsavgäld	194 575	218 750
Ekonomisk förvaltning	22 338	21 641
Serviceavtal hissar	0	12 465
Underhållsplan	1 604	0
Övriga serviceavtal	13 541	1 480
Bostadsrätterna	6 870	6 730
Gemensamhetsanläggning	25 357	25 340
Bredband	39 477	0
Kabel-TV	17 320	0
	340 576	301 401

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2025-03-30	17 021 375	17 150 000
Stadshypotek	1,13	2021-01-05	7 702 932	7 783 768
Stadshypotek	2,49	2027-03-01	17 477 000	17 722 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 070 432	-276 836
			34 130 875	42 378 932

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär 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: 7 702 932 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	65 763	65 763
Sociala avgifter	20 619	20 619
Förutbetalda årsavgifter	373 370	393 359
Fastighetsel	59 476	40 040
Fjärrvärme	60 056	61 077
Konsultarvode	0	33 387
Upplupna räntekostnader	20 552	195 472
Revision	20 250	20 250
Reparationer	0	27 240
Vatten och avlopp	17 432	16 628
Underhåll	3 938	0
	641 456	873 835

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Stockholm den

Daniel Magnusson

Lovisa Fagerlund

Vitali Demtchenko

Karin Särnå

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Chateau_Mattis.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-03 18:06:20

Dokumentet är undertecknat av:

 KARIN SÄRNÅ (19691003XXXX) Ledamot	2021-04-26 10:54:45
 DANIEL MAGNUSSON (19861116XXXX) Ledamot	2021-04-26 10:50:21
 VITALI DEMTCHENKO (19890127XXXX) Ledamot	2021-04-26 13:32:20
 LOVISA FAGERLUND (19890501XXXX) Ledamot	2021-04-26 10:46:43
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-05-03 18:06:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Chateau_Mattis.pdf (252202 byte)

BC43248C911A7CF603F8CD94B7B95892DB1B10AC5A799BB61763F8A83446F45EE0BB6D31CC2823BF9C5A
D8A88EDA5823246E75159B4FD4B5A2247478D033B46B

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

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

 summersa support