

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

BRF Mattestorp Apartments



HSB – där möjligheterna bor

## Brf Mattestorp Apartments



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**128 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**6440 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**12%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**222 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**525 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- förenings ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments med säte i Värmlands län, Torsby kommun org.nr. 769637-1033 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Torsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Branäs 5:18	2019-01-15	2019

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 440
<b>Totalt 20 objekt</b>		<b>1 440</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Torsby Branäs GA:61	G:A	717914-2711	10 / 137	Väg
Torsby Branäs GA:65	G:A	717914-2711	10 / 137	Vatten-och avloppsledning

#### Totalt 2 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Samuelsson	Ordförande	2021-11-30	
Lars Pettersson	Ledamot	2021-11-30	
Wanja Sandell	Ledamot	2023-06-29	
Wanja Sandell	Suppleant	2022-06-01	2023-06-29
Igor Gustafsson	Ledamot	2022-06-01	2023-06-29
Igor Gustafsson	Suppleant	2023-06-29	
Sophia Wallin	Suppleant	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelsemedlemmar, samtliga har valts till 1 års mandatperiod.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Emil Pettersson auktoriserad revisor hos WeAudit AB, vald av föreningen

Valberedning har varit: Mikael Nilsson och Lena Svensson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 110kr/månad från 2023-01-01 (vilket motsvarar ca 3,6%) och med 400kr/månad fr.o.m. 2023-10-01 (vilket motsvarar ca 11,6%)

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-07-07.

Under året har styrelsen vidtagit flertalet åtgärder för att säkerställa framtida stabil drift av föreningens byggnader samt en långsiktigt trygg ekonomisk förvaltning.

- En 50 årig underhållsplan har upprättats 2023-09-15 av OVK center. Byggnaderna bedöms av besiktningsmannen vara i gott skick och välbyggda.
- OVK besiktning har utförts och flertalet brister har efter denna åtgärdats.
- Värmeanläggningen har servats och rutin för kommande underhåll upprättats.
- Föreningens lån har omförhandlats och vi har bytt långgivare från Danske Bank till Swedbank. Föreningens överskottslikviditet placeras på räntebärande sparkonto.

Under året har styrelsen gjort en utredning kring den övriga kortfristiga skulden som redovisas i balansräkningen sedan föreningens köp av fastigheten. Utredning har genomförts genom att styrelsen tagit hjälp av en jurist för att få en bedömning av föreningens betalningsskyldighet gentemot motparten. Juristen gör bedömningen att någon betalningsskyldighet inte föreligger. Motparten motsätter sig fortsatt detta varpå tvisten kvarstår och arbetet med att nå en samsyn planeras fortsätta.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	OVK Besiktning samt efterföljande åtgärder
2023	Underhåll av bergvärmepump och tillhörande anläggning

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Ommålning av fasad (vid behov)

Styrelsen har för avsikt att under 2024 låta sakkunnig bedöma ommålningsbehovet av fasaden då det enligt underhållsplanen ska ske var 10e år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	128	204	86	9	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 440	6 512	6 652	6 790	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 440	6 512	6 652	6 790	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	0
Energikostnad, kr/kvm	222	280	215	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	525	490	490	486	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	57	66	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	923	855	746	488	0
Nettoomsättning, tkr	1 251	1 231	1 007	703	294
Resultat efter finansiella poster, tkr	-142	-32	-203	-314	-120
Soliditet, %	77	77	76	76	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Upplysning om förlust: Föreningen redovisar ett negativt resultat 2023, delvis på grund av ökade räntekostnader. Kassaflödet under året har däremot varit positivt. Framtida kostnader kommer finansieras via eget kassaflöde och ytterligare avgiftshöjningar kan inte uteslutas om det skulle visa sig finnas ett behov för det.**

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	33 800 000	0	0	33 800 000
Underhållsfond, kr	151 083	0	256 000	407 083
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>33 951 083</b>	<b>0</b>	<b>256 000</b>	<b>34 207 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-787 830	-32 344	-256 000	-1 076 175
Årets resultat, kr	-32 344	32 344	142 402	-142 402
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-820 174</b>	<b>0</b>	<b>-113 598</b>	<b>-1 218 577</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>33 130 909</b>	<b>0</b>	<b>142 402</b>	<b>32 988 506</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-820 174
Årets resultat, kr	-142 402
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-962 576</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 218 576</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 251 449	1 231 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 916	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 329 365</b>	<b>1 231 179</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-635 649	-572 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 739	-230 307
Personalkostnader	Not 6	-11 387	-11 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-326 500	-326 500
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 280 275</b>	<b>-1 140 973</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>49 090</b>	<b>90 205</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 454	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 946	-122 550
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-191 492</b>	<b>-122 550</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-142 402</b>	<b>-32 344</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 402</b>	<b>-32 344</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 287 958	42 614 458
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 287 958</u>	<u>42 614 458</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>42 287 958</u></b>	<b><u>42 614 458</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	27
Övriga fordringar	Not 9	78 697	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	72 928	91 579
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>152 938</u>	<u>91 606</u>
Kassa och bank	Not 11	709 134	528 979
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>709 134</u>	<u>528 979</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>862 072</u></b>	<b><u>620 585</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>43 150 030</u></b>	<b><u>43 235 043</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 800 000	33 800 000
Fond för yttre underhåll		407 083	151 083
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>34 207 083</u>	<u>33 951 083</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 076 175	-787 830
Årets resultat		-142 402	-32 344
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 218 577</u>	<u>-820 175</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>32 988 506</b></u>	<u><b>33 130 908</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 200 000	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 200 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 073 600	9 374 400
Leverantörsskulder		109 625	35 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	471 451	471 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 848	222 683
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 961 524</u>	<u>10 104 135</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>10 161 524</b></u>	<u><b>10 104 135</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>43 150 030</b></u>	<u><b>43 235 043</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	49 090	90 205
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	326 500	326 500
	<u>375 590</u>	<u>416 705</u>
Erhållen ränta	3 454	0
Erlagd ränta	-90 876	-122 557
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>288 168</u>	<u>294 148</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 332	-20 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	54 119	7 813
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>280 955</u></b>	<b><u>281 195</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 800	-204 640
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-100 800</u></b>	<b><u>-204 640</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>180 155</b>	<b>76 555</b>
Likvida medel vid årets början	528 979	452 425
Likvida medel vid årets slut	<u>709 134</u>	<u>528 979</u>
	<b>180 155</b>	<b>76 555</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	756 000	705 600
Konsumtionsavgift vatten	288 000	240 000
Konsumtionsavgift el	83 003	158 308
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 024	120 024
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 422	7 247
	<b>1 251 449</b>	<b>1 231 179</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	77 916	0
	<b>77 916</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-150 250	-11 509
El	-319 160	-403 298
TV, bredband, iptelefoni	-120 045	-120 044
Serviceavtal	-23 616	0
Försäkringar	-19 051	-34 231
Övriga driftskostnader	-3 528	-3 259
	<b>-635 649</b>	<b>-572 340</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-25 141	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-64 834	-36 249
Kostnader överlåtelse och panter	-3 675	-4 562
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-908	-316
Konsulter	-12 891	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-199 290	-170 555
	<b>-306 739</b>	<b>-230 307</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-2 387	-2 826
	<b>-11 387</b>	<b>-11 826</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-326 500	-326 500
	<b>-326 500</b>	<b>-326 500</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 180 000	39 180 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 550 000	4 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 730 000</b>	<b>43 730 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 115 542	-789 042
Årets avskrivningar byggnader	-326 500	-326 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 442 042</b>	<b>-1 115 542</b>

**Utgående redovisat värde**

42 287 958 42 614 458

Redovisade värden byggnader

37 737 958 38 064 458

Redovisade värden mark

4 550 000 4 550 000

**Fastighetsbeteckning:** Branäs 5:18

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2015	12 200 000	1 312 000	13 512 000	13 512 000
		<b>12 200 000</b>	<b>1 312 000</b>	<b>13 512 000</b>	<b>13 512 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
varav i eget förvar	-3 400 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 600 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	78 697	0
	<b>78 697</b>	<b>0</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 928	91 579
	<b>72 928</b>	<b>91 579</b>

**Not 11 KASSA OCH BANK**

Danske Bank	0	528 979
Swedbank	709 134	0
	<b>709 134</b>	<b>528 979</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,94%	2024-09-25	3 073 600	92 736
Swedbank	4,56%	2026-09-25	3 100 000	0
Swedbank	4,32%	2028-09-25	3 100 000	0
			<b>9 273 600</b>	<b>92 736</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>6 200 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				3 073 600
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 073 600</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				370 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 809 920
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	471 451	471 451
	<b>471 451</b>	<b>471 451</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter	2 809	2 826
Upplupna räntekostnader	104 406	336
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 925	72 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 708	147 038
	<b>306 848</b>	<b>222 683</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Pettersson  
Auktoriserad revisor  
WeAudit Sweden AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments

Org.nr 769637-1033

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.





- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.