

Signera Årsredovisning 2024 BRF Montebello 4

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 15-arsredovisning-2024-brf-montebello-4.pdf

Storlek: 224079 byte

Hashvärde SHA256:

d7ab053fa128ae9d13de4c400eee6b6d7f0ad532a9d34a10e6e36d4565a6e858

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

MIKAEL PRISELL

Signerat med BankID 2025-04-02 12:24 Ref: 0195f607-badc-71a5-b34d-2f2b6d0bc178

THERESE CROON

Signerat med BankID 2025-04-02 12:26 Ref: 0195f609-e3d2-796a-9e19-72373679e985

JOHN HENRIK BERG OUSBÄCK

Signerat med BankID 2025-04-02 13:47 Ref: 0195f653-f656-74bc-b70c-16c89c30d99b

MARIT ESTELLE MARGARETA NEVERMANN

Signerat med BankID 2025-04-02 15:56 Ref: 0195f6ca-2aaa-762a-b877-0332a3fa24f5

Siw Karin Christina Bergh

Signerat med BankID 2025-04-07 14:20 Ref: 01961031-e5c3-762c-a07a-95ab308d5df1

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2025-04-08 14:49 Ref: 01961572-c86d-7afb-8b2f-9dee9aa1af5c

Årsredovisning

för

BRF Montebello 4 i Stockholm

769604-9746

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Montebello 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse för bostadsändamål får, i enlighet med föreningens stadgar, endast ske till fysisk person.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Montebello 4 i juli 2006. Adress Essinge Brogata 3, 112 61 Stockholm. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB.

Föreningens byggnader utgörs av ett tre- och ett sexvåningshus. Tillsammans har husen 34 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt och tre hyreslokaler.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2399 m², varav 1761 m² utgör bostadsrättsyta. Lokalarean uppgår till 639 m² enligt taxeringsbeskedet.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan för föreningen finns som sträcker sig fram till 2030 och upprättades under 2017.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastigheten är ansluten till bredband via optisk fiber hos Bredband2 och medger symmetrisk datahastighet upp till 100 Mbit/s till varje lägenhet och ingår i avgiften. Renovering av lägenheter kan dock påverka möjligheten till detta varför medlemmar uppmanas att stämma av med mäklare att detta finns tillgängligt i lägenheten. Som alternativt finns ComHem att tillgå men kostnaden faller då på lägenhetsinnehavaren.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Botema Fastighets AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätter.
Styrelsen intar en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbelopp.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i januari 2021.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Montebello 4 i Stockholm är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information anslås intill postboxarna alternativt via brev eller Mail.

Föreningen har en hemsida (www.montebello.se) där information som stadgar, ordningsregler, årsredovisningar, information till mäklare etc. hålls tillgänglig.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har under året inte tecknat några väsentliga avtal.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 42 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 42 st.

Styrelsen

Vid stämman 2024 valdes en styrelse med följande sammansättning:

Mikael Prisell	Ordförande
Therese Croon	Ledamot
John Berg	Ledamot
Siw Bergh	Ledamot
Marit Nevermann	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under 2024 hållit 11 protokollförda sammanträden. Utöver det har inkomna ärenden löpande tagits hand om och senare protokollförts vid mötestillfälle.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB.

Revisor

Auktoriserad revisor Anna Nordberg.

Valberedning

Charles Westerberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 Maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Liksom 2023 har mycket av styrelsens arbete 2024 gått till att säkerställa och övervaka så att det allvarliga ekonomiska läget med hög inflation som påverkat i princip alla utgiftsposter, stigande energipriser och höjda räntor inte ska drabba föreningens medlemmar. Under året bands ett av föreningens lån om, styrelsen valde att binda det lånet på 3 månader då allt pekar mot lägre räntor framöver. Det andra lånet ska bindas om till sommaren 2025.

Utöver ovan har följande åtgärder genomförts:

Nya elstammar till samtliga lägenheter och lokaler. Nya el utrustning installerades i el rummen på Essingebrogata 1 och 3.

Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler.

OVK genomfördes och räknas slutföras under 2025 då gränsvärdena fortfarande ligger under godkänd nivå i vissa lägenheter och lokaler.

Arbete med att säkra en del av taket på fastigheten gjordes. Den andra delen ska göras under 2025 då taket delas med fastigheten på Montebellokatan.



Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 815	2 724	2 578	2 532
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-746	-109	272	559
Årsavgift kr per kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	8 920	8 920	8 920	9 490
Skuldsättning per kvm totalyta*	6 545	6 545	6 545	0
Soliditet (%)	71	72	72	70
Sparande per kvm (kr)*	234	288	348	0
Räntekänslighet*	14	14	14	0
Energikostnad (kr)*	297	285	269	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	41	42	44	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Resultatet uppvisar ett underskott på 746 tkr. Det negativa resultatet är resultatet av höjda kostnader för föreningen såsom el, värme och vatten m.m. En stor del av det negativa resultatet är också all renovering och underhåll som gjorts på fastigheterna. Styrelsen har inga planer för hyreshöjning för lägenhetsinnehavarna utan pengarna kommer att tas ur föreningens kassa, även framtida renoveringar av fastigheten kommer tas därifrån.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sedan föreningen förvärvade fastigheten under 2006 inte höjts vilket i egentlig mening innebär att föreningens medlemmar åtnjutit en reell sänkning då inflationen stigit under samma period. Inga planerade avgiftshöjningar finns.

Lån

Föreningen har två lån hos Handelsbanken om 15 707 500 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under de senaste 4 åren har styrelsen fokuserat på att få ner föreningens lån vilket lett till en belåningsgrad per kvm gått från 17tsek/kvm till under 9tsek/kvm, vilket har gjort föreningen väsentligt bättre rustade för framtida räntjusteringar.

Uppgiftsskyldighet

Trots att räntekostnaderna och övriga utgifter ökat markant under de senaste åren så har styrelsen för ambition att inte höja hyrorna.

Kommande renoveringar under 2025 kommer finansieras genom föreningens kassa.

Fastighetsbeskattning

Fastigheten färdigställdes 1937-1938. Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med år ett med en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 717 575	6 669 117	2 043 029	-1 154 017	-108 972	43 166 732
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-108 972	108 972	0
Förändring under året	0	0	273 924	-273 924	-746 049	-746 049
Belopp vid årets utgång	35 717 575	6 669 117	2 316 953	-1 536 913	-746 049	42 420 683

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 536 914
årets förlust	-746 049
	-2 282 963

behandlas så att	
lanspråktagande av yttre fond	-828 512
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	273 924
i ny räkning överföres	-1 728 375
	-2 282 963

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 814 926	2 723 748
Övriga rörelseintäkter	2	1 838	41 265
Summa rörelseintäkter		2 816 764	2 765 013
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 884 002	-1 177 516
Driftskostnader	4	-507 932	-490 659
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-123 637	-204 762
Personalkostnader	6	-73 310	-61 926
Avskrivningar	7	-479 992	-479 992
Summa rörelsekostnader		-3 068 873	-2 414 855
Rörelseresultat		-252 109	350 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 779	1 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 719	-460 432
Summa finansiella poster		-493 940	-459 130
Resultat efter finansiella poster		-746 049	-108 972
Årets resultat		-746 049	-108 972

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	57 287 642	57 767 634
Summa materiella anläggningstillgångar		57 287 642	57 767 634
Summa anläggningstillgångar		57 287 642	57 767 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		489 659	475 810
Övriga fordringar		84 596	82 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 319	51 235
Summa kortfristiga fordringar		635 574	609 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 506 164	1 724 813
Summa kassa och bank		1 506 164	1 724 813
Summa omsättningstillgångar		2 141 738	2 334 675
SUMMA TILLGÅNGAR		59 429 380	60 102 309

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 386 692	42 386 692
Fond för yttre underhåll		2 316 953	2 043 029
Summa bundet eget kapital		44 703 645	44 429 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 536 914	-1 154 018
Årets resultat		-746 049	-108 972
Summa fritt eget kapital		-2 282 963	-1 262 990
Summa eget kapital		42 420 682	43 166 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	13 250 000
Övriga skulder		59 500	59 500
Summa långfristiga skulder		59 500	13 309 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 707 500	2 457 500
Leverantörsskulder		169 650	117 043
Skatteskulder		11 189	16 034
Övriga skulder		34 056	34 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 026 803	1 000 593
Summa kortfristiga skulder		16 949 198	3 626 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 429 380	60 102 309

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-746 049	-108 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		479 992	479 992
Betald skatt		-6 624	-28 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-272 681	342 809
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 849	-2 445
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 084	-5 895
Förändring av leverantörsskulder		52 607	36 825
Förändring av kortfristiga skulder		25 358	10 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-218 649	381 395
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	14 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	14 500
Årets kassaflöde		-218 649	395 895
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 724 813	1 328 918
Likvida medel vid årets slut		1 506 164	1 724 813

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Trapphusrenovering	5,00
Nyanläggning	5,00
Fasad	3,33

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 149 323	1 149 323
Hyror lokaler	1 623 408	1 530 792
Varmvatten	10 000	10 000
Sophantering	32 195	33 634
	2 814 926	2 723 749

I Årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten, bredband och kabel tv.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 838	11 249
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 625
Statliga erhållna bidrag	0	27 391
	1 838	41 265

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-1 009 487	-318 111
Mark och trädgård	0	-10 025
El	-80 766	-102 832
Värme	-503 632	-480 316
Vatten och avlopp	-127 370	-101 899
Sophämtning/renhållning	-162 746	-164 334
	-1 884 001	-1 177 517

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-48 588	-46 656
Hiss Besiktning	-9 703	-4 368
Hisservice	-16 155	-33 608
Övriga fastighetskostnader	-16 205	-40 028
Fastighetsförsäkring	-53 800	-52 162
Kabel-tv	-34 558	-32 890
Bredband	-38 760	-38 760
F-skötsel	-44 144	-41 441
Fastighetsskatt / kommunal avgift	-188 500	-187 106
Snöröjning	-27 282	-13 641
Obl besiktningskostnader OVK, hiss	-30 238	0
	-507 933	-490 660

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-38 851	-19 722
Rådgivning	-3 720	-6 856
Fastighetsförvaltning	-68 961	-63 458
Bankkostnader	-5 668	-4 547
Föreningsavgift	-5 636	-5 699
Kostnad för självsk	0	-103 200
Övriga externa kostnader	-800	-1 280
	-123 636	-204 762

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-14 260	-9 426
Övriga personalkostnader	-1 750	0
	-73 310	-61 926

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-359 497	-359 497
Ombyggnad	-120 495	-120 495
	-479 992	-479 992

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	61 982 313	61 982 313
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	61 982 313	61 982 313
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 253 135	-4 893 638
Årets avskrivningar enligt plan	-359 497	-359 497
Utgående avskrivning enligt plan	-5 612 632	-5 253 135
Planenligt restvärde vid årets slut	56 369 681	56 729 178
Taxeringsvärde		
Byggnad	34 400 000	34 400 000
Mark	56 908 000	56 908 000
	91 308 000	91 308 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	13 308 000	13 308 000

	91 308 000	91 308 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 721 653	2 721 653
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 721 653	2 721 653
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 683 197	-1 562 702
Årets avskrivningar enligt plan	-120 495	-120 495
Utgående avskrivning enligt plan	-1 803 692	-1 683 197
Planenligt restvärde vid årets slut	917 961	1 038 456
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	30 337 110	30 696 607
Mark	26 032 571	26 032 571
Ombyggnad	917 961	1 038 456
	57 287 642	57 767 634

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,33	2025-07-30	13 250 000	13 250 000
Stadshypotek	3,90	2025-01-30	2 457 500	2 457 500
			15 707 500	15 707 500
Kortfristig del av långfristig skuld			15 707 500	2 457 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år kan bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 700 000	33 700 000
	33 700 000	33 700 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 så är följande renoveringar och underhåll planerade:

Takarbete på Essingebrogata 1

Byta ut sista gamla elapparaten i el rummet.

Åtgärda brister efter Ovk:n.

Åtgärda vattenskada på boendet på Essingebrogata 3.

Underskrifter

Stockholm

Therese Croon

Mikael Prisell
Ordförande

John Berg

Siw Bergh

Marit Nevermann

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

