

Årsredovisning

för

BRF Montebello 4 i Stockholm

769604-9746

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |

Styrelsen för BRF Montebello 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2038 och upprättades under 2025.

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 och måste godkännas innan andrahandsuthyrning kan ske.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information anslås intill postboxarna alternativt via brev eller Mail.

På föreningens hemsida www.montebello.se finns boendeinformation, information om stadgar, ordningsregler, årsredovisningar, information till mäklare etc.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har under året inte tecknat några väsentliga avtal.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 42 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 8 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 43 st.

Styrelsen

Vid stämman 2025 valdes en styrelse med följande sammansättning:

| | |
|-------------------|------------|
| Matilda Landsberg | Ordförande |
| Therese Croon | Ledamot |
| Mikael Prisell | Ledamot |
| Marit Nevermann | Ledamot |
| John Berg | Ledamot |

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2025 hållit 8 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 19 Maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2025 har styrelsens arbete gått till att säkerställa fastighetens bästa genom pågående och kommande renoveringar samt övervaka det ekonomiska läget med inflation som påverkat många utgiftsposter så som stigande energipriser och höjda räntor inte ska drabba föreningens medlemmar. Under året omförhandlades ett av föreningens lån. Rådande marknadsläge tyder på sjunkande räntor och styrelsen valde att binda lånet på tre månader för att bibehålla flexibilitet. Båda föreningens lån har därmed nu en räntebindningstid på tre månader.

Utöver ovan har följande åtgärder genomförts:

K3 Övergång till K3 och uppdatering av underhållsplan

El - Ny el och delvis ny belysning till samtlig allmänbelysning med energisnål ljuskälla och närvarosensor har installerats.

OVK - Pågår under 2025 och ett byte av takfläkt fortsätter in i 2026. Detta för att säkerställa en god ventilation för fastighetens bästa.

Takrenovering Takrenovering på Essinge Brogata 1 som delar tak med fastigheten på Montebello gatan har utförts med godkänd slutbesiktning.

Trädfällning Har skett på föreningens gemensamma gård av icke planterat träd för att motverka att rötterna som tryckte mot grundmuren skulle fortsätta och på sikt skada fastigheten.

Cykelrensning Cykelrensning på gården har utförts och gamla cyklar har ställts i förvaring Information har gått ut till medlemmar med mail och avisering i trapphus. Hanteras vidare under 2026.

Balkongbesiktning Har utförts under året för att säkerställa balkongernas kvalitet och för uppdatering gällande underhållsplanen.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 842 | 2 815 | 2 724 | 2 578 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -627 | -746 | -109 | 272 |
| Årsavgift kr per kvm bostadsrättsyta | 653 | 653 | 653 | 653 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta* | 8 920 | 8 920 | 8 920 | 8 920 |
| Skuldsättning per kvm totalyta* | 6 545 | 6 545 | 6 545 | 6 545 |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 72 | 72 |
| Sparande per kvm (kr)* | 237 | 234 | 288 | 348 |
| Räntekänslighet* | 14 | 14 | 14 | 14 |
| Energikostnad (kr)* | 312 | 297 | 285 | 269 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 40 | 41 | 42 | 44 |

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 627 tkr. En stor del av det negativa resultatet är den renovering och kontinuerligt underhåll som gjorts på fastigheterna samt höjda kostnader för vatten, el och värme för fastigheterna. Styrelsen har aktivt jobbat för ett positivt kassaflöde genom bland annat indexreglering av lokalyror. Styrelsen har inga planer för avgiftshöjning 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 totalt 15 707 500 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9, omförhandling sker under 2026. Under de senaste åren har styrelsen fokuserat på att få ner föreningens lån i samråd med att skapa långsiktig stabilitet för kommande underhåll vilket lett till att en belåningsgrad gått från 17tsek/kvm till under 9tsek/kvm. Detta har gjort föreningen väsentligt bättre rustade för framtida räntejusteringar.

Uppgiftsskyldighet

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

Kommande renoveringar 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 | 2 316 953 | -1 536 913 | -746 049 | 42 420 683 |
| Disp av föreg års resultat | 0 | 0 | 0 | -746 049 | 746 049 | 0 |
| Förändring under året | 0 | 0 | -554 588 | 554 588 | -626 911 | -626 911 |
| Belopp vid årets utgång | 35 717 575 | 6 669 117 | 1 762 365 | -1 728 374 | -626 911 | 41 793 772 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 728 375 |
| årets förlust | -626 911 |
| | -2 355 286 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att | |
| Ianspråktagande av yttre fond | -335 836 |
| avsättning till yttre fond enligt stadgarna | 289 059 |
| i ny räkning överföres | -2 308 509 |
| | -2 355 286 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 841 701 | 2 814 926 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 11 451 | 1 838 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 853 152 | 2 816 764 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 358 901 | -1 884 002 |
| Driftskostnader | 4 | -520 288 | -507 932 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -176 822 | -123 637 |
| Personalkostnader | 6 | -76 195 | -73 310 |
| Avskrivningar | 7 | -860 492 | -479 992 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 992 698 | -3 068 873 |
| Rörelseresultat | | -139 546 | -252 109 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 052 | 1 779 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -488 417 | -495 719 |
| Summa finansiella poster | | -487 365 | -493 940 |
| Resultat efter finansiella poster | | -626 911 | -746 049 |
| Årets resultat | | -626 911 | -746 049 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 56 427 150 | 57 287 642 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 56 427 150 | 57 287 642 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 427 150 | 57 287 642 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 265 731 | 489 659 |
| Övriga fordringar | | 97 137 | 84 596 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 61 245 | 61 319 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 424 113 | 635 574 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 907 468 | 1 506 164 |
| Summa kassa och bank | | 1 907 468 | 1 506 164 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 331 581 | 2 141 738 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 58 758 731 | 59 429 380 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 386 692

42 386 692

Fond för yttre underhåll

1 762 365

2 316 953

Summa bundet eget kapital

44 149 057

44 703 645

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 728 375

-1 536 914

Årets resultat

-626 911

-746 049

Summa fritt eget kapital

-2 355 286

-2 282 963

Summa eget kapital

41 793 771

42 420 682

Långfristiga skulder

Övriga skulder

59 500

59 500

Summa långfristiga skulder

59 500

59 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

15 707 500

15 707 500

Leverantörsskulder

134 925

169 650

Skatteskulder

0

11 189

Övriga skulder

24 557

34 056

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 038 478

1 026 803

Summa kortfristiga skulder

16 905 460

16 949 198

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 758 731

59 429 380

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -626 911 | -746 049 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 860 492 | 479 992 |
| Betald skatt | | -23 730 | -6 624 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 209 851 | -272 681 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 223 928 | -13 849 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 74 | -10 084 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -34 725 | 52 607 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 2 176 | 25 358 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 401 304 | -218 649 |
| Årets kassaflöde | | 401 304 | -218 649 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 506 164 | 1 724 813 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 907 468 | 1 506 164 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 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 intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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.

Följande huvudgrupper av komponenter identifieras och ligger till grund för avskrivningar på byggnader.

| Följande avskrivningstid tillämpas: | År |
|-------------------------------------|-----|
| Stomme inkl grund | 147 |
| Tak | 30 |
| Fasad | 30 |
| Stamledning värme | 60 |
| Stamledning VA | 60 |
| Fönster | 50 |
| El | 50 |
| Ventilation | 20 |
| Styr & övervakning | 40 |
| Hiss | 30 |
| Balkong | 50 |

Not 1 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 149 323 | 1 149 323 |
| Hyror lokaler | 1 637 378 | 1 623 408 |
| Varmvatten | 10 000 | 10 000 |
| Sophantering | 45 000 | 32 195 |
| | 2 841 701 | 2 814 926 |

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 11 451 | 1 838 |
| | 11 451 | 1 838 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga reparationer | -460 887 | -1 009 487 |
| Mark och trädgård | -18 379 | 0 |
| El | -115 042 | -80 766 |
| Värme | -488 031 | -503 632 |
| Vatten och avlopp | -145 615 | -127 370 |
| Sophämtning/renhållning | -130 947 | -162 746 |
| | -1 358 901 | -1 884 001 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning | -49 338 | -48 588 |
| Hiss Besiktning | -4 875 | -9 703 |
| Hisservice | -14 342 | -16 155 |
| Övriga fastighetskostnader | -27 369 | -16 205 |
| Fastighetsförsäkring | -51 634 | -53 800 |
| Kabel-tv | -34 936 | -34 558 |
| Bredband | -38 369 | -38 760 |
| F-skötsel | -44 834 | -44 144 |
| Fastighetsskatt / kommunal avgift | -182 146 | -188 500 |
| Snöröjning | -27 282 | -27 282 |
| Obl besiktningkostnader OVK, hiss | -45 163 | -30 238 |
| | -520 288 | -507 933 |

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Revisionsarvoden | -42 444 | -38 851 |
| Rådgivning | -56 259 | -3 720 |
| Fastighetsförvaltning | -65 092 | -68 961 |
| Bankkostnader | -6 354 | -5 668 |
| Föreningsavgift | -5 773 | -5 636 |
| Övriga externa kostnader | -900 | -800 |
| | -176 822 | -123 636 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | -58 800 | -57 300 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -17 395 | -14 260 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -1 750 |
| | -76 195 | -73 310 |

Not 7 Avskrivningar

| | 2025 | 2024 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -860 492 | -359 497 |
| Ombyggnad | 0 | -120 495 |
| | -860 492 | -479 992 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark | | |
| Vid årets början | 61 982 313 | 61 982 313 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Omklassificering från Ombyggnad | 2 721 653 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 64 703 966 | 61 982 313 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -5 612 632 | -5 253 135 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -860 492 | -359 497 |
| Omklassificering från Avskrivningar ombyggnad | -1 803 692 | 0 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -8 276 816 | -5 612 632 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 56 427 150 | 56 369 681 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 33 700 000 33 700 000 | 33 700 000 33 700 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Underskrifter

Stockholm den 26 mars 2026

Matilda Landsberg
Ordförande

Therese Croon

Mikael Prisell

Marit Nevermann

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor