

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Montebello 1

769606-4539

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Montebello 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen bildades den 5 december 2000. Den 4 juli 2006 förvärvades fastigheten Montebello 1, Disponentgatan 6, Lilla Essingen.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Montebello 1 i Stockholms kommun.

Fastigheten byggdes 1932 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar. År 1986 gjordes en total ombyggnad med bland annat byte av samtliga V/A-stammar och elledningar.

Föreningen omfattar 27 bostadslägenheter och 1 lokal. 26 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet (62 kvm) uthyrd.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 389 kvm.

Lägenhetsyta: 1 911 (BOA)

Lokalyta: 332 kvm (LOA)

Lägenhetsfördelning

20 2 rum och kök

6 3 rum och kök

1 4 rum och kök

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 har haft följande sammansättning:

Ann Wikmark	ordförande
Peter Argin	ledamot
Johan Björklund	ledamot
Gunnar Palitz	ledamot
Johanna Pauldin	ledamot

Styrelsen har en ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

godkänd revisor

Adeco Revisorer KB



Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Christoffer Kärnek
Katarina Andersson

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av BEJO AB.

Händelser under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I slutet av december 2024 träffades en överenskommelse om tillägg till Ica Sverige AB hyreskontrakt med föreningen. Överenskommelsen innebär att hyrestiden är från och med 2025-10-01 till och med 2030-09-30. Hyrestiden förlängs till fem år istället för nuvarande tre år. Även bashyra och index-tillägg har ändrats. Ny bashyra är 884 700 kr exkl. moms och nytt basår för index är 2026 och indextalet för oktober månad 2026 utgör bastal. I övrigt gäller hyresavtalet med bilagor på oförändrade villkor. Styrelsen har fått hjälp med att förhandla fram den nya överenskommelsen med ICA av en fastighetsjurist hos Fastighetsägarna.

Under året har husets entrédörr renoverats. Inga övriga större reparationer har utförts under året utan endast löpande underhåll för att hålla fastigheten i bra skick.

Medlemsavgiften till föreningen höjdes med 6 % den 1 april 2024.

Föreningen har under året amorterat det rörliga lånet i Swedbank på 1 miljon kr vilket innebär att lånet är slutamorterat. Totalt har föreningen per den 31 december 2024 10 miljoner kr i lån.

Planerade projekt under 2025

Under januari 2025 kommer husets källargång att ommålas och under april månad kommer föreningens gård vid Icas lastkaj att få ny asfalt. Den obligatoriska OVK-besiktningen för Ica kommer att utföras under året.

Det är styrelsens förhoppning att under 2025 kunna amortera det rörliga lånet på 5 miljoner kr i Swedbank. Den 28 januari 2025 amorterades 250 000 kr. Lånet uppgår nu till 4 750 000 kr.

Medlemmar

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	2 504 771	2 370 262	2 231 221	2 200 142
Resultat efter finansiella poster	812 478	916 270	758 976	859 528
Skuldsättning/kvm	4 458	4 904	5 350	5 796
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 233	5 949	6 490	7 031
Sparande/kvm	527	496	426	472
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	7	8	9	10
Energikostnad/kvm	196	166	175	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	57	57	58
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	756	734	692	692

M

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	38 440 645	1 367 676	3 659 728	4 683 188
Avsättning till fond för yttre underhåll			330 000	-330 000
Årets resultat				812 478
Vid årets slut	38 440 645	1 367 676	3 989 728	5 165 666

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	4 353 188
årets resultat	812 478
Totalt	5 165 666
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	330 000
överföring till balanserat resultat	4 835 666
Totalt	5 165 666

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 444 248	1 356 396
Hyror bostäder		98 628	94 166
Balkonger		10 320	10 320
Hyror P-platser		25 056	24 336
Hyror lokaler		885 289	852 774
Övriga intäkter		11 098	2 138
Bredband		30 132	30 132
Nettoomsättning		2 504 771	2 370 262
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 079 747	-1 123 666
Avskrivning byggnad	2	-346 951	-173 476
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-22 931	-22 932
Rörelseresultat		1 055 142	1 050 188
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 279	32 649
Räntekostnader		-280 943	-166 567
Resultat efter finansiella poster		812 478	916 270
Resultat före skatt		812 478	916 270
Årets resultat		812 478	916 270

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	57 816 763	58 163 714
Byggnadsinventarier	3	109 784	132 715
		<u>57 926 547</u>	<u>58 296 429</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 926 547</u>	<u>58 296 429</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	4 207
Skattekonto		117 710	131 306
Övriga fordringar		-	2 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 940	34 215
		<u>156 650</u>	<u>172 572</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 642 024	1 480 163
Summa omsättningstillgångar		<u>1 798 674</u>	<u>1 652 735</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 725 221</u>	<u>59 949 164</u>

14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 440 645	38 440 645
Upplåtelseavgifter		1 367 676	1 367 676
Fond för yttre underhåll		3 989 728	3 659 728
		43 798 049	43 468 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 353 188	3 766 918
Årets resultat		812 478	916 270
		5 165 666	4 683 188
Summa eget kapital		48 963 715	48 151 237
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	10 000 000	11 000 000
		10 000 000	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		74 423	60 472
Skatteskulder		232 133	229 136
Övriga kortfristiga skulder		43 365	44 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 585	463 887
		761 506	797 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 725 221	59 949 164



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	812 478	916 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	369 882	196 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 182 360	1 112 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 922	-31 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-36 421	84 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 161 861	1 165 307
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	161 861	165 307
Likvida medel vid årets början	1 480 163	1 314 856
Likvida medel vid årets slut	1 642 024	1 480 163

u

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp avsättas till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %

u

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	54 240	51 660
Städning	30 045	29 583
Sotning, ventilation		47 228
Hiss	8 516	80 949
Tvättstuga	5 105	6 989
Gård	4 219	2 760
Undercentral	22 785	
Snöröjning	16 726	49 555
Reparation och underhåll	70 981	29 025
Elavgifter	69 819	58 988
Uppvärmning	278 167	249 627
Vatten och avlopp	92 634	63 815
Sophämtning	61 352	123 303
Fastighetsförsäkringar	51 257	47 445
Kabel-TV	41 380	38 246
Övriga fastighetskostnader	453	451
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	116 620	115 513
Styrelsearvoden	31 990	13 998
Revisionsarvode	17 475	17 869
Ekonomisk förvaltning	61 881	59 535
Övriga förvaltningskostnader	23 095	17 517
Konsultarvoden		14 047
Juridiska kostnader	14 850	3 710
Arbetsgivaravgift	6 157	1 853
Summa	1 079 747	1 123 666

Not 2 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	34 695 120	34 695 120
Ingående avskrivning enligt plan	-2 983 304	-2 809 828
Årets avskrivning enligt plan	-346 951	-173 476
Mark	26 451 898	26 451 898
Utgående bokfört värde	57 816 763	58 163 714
Taxeringsvärde bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde lokaler	7 261 000	7 261 000
	92 261 000	92 261 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	264 910	264 910
Ingående avskrivningar enligt plan	-132 195	-109 263
Årets avskrivning enligt plan	-22 931	-22 932
Utgående bokfört värde	109 784	132 715

4

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2026-01-23		
Ränta 1,130 %		
Ingående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2025-01-28		
Ränta 3,409 %		
Ingående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	1 000 000	2 000 000
Årets amortering	-1 000 000	-1 000 000
Utgående bokfört värde	-	1 000 000
Summa utgående bokfört värde	10 000 000	11 000 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 000 000	6 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000

u

Underskrifter

Stockholm 2025-03-11



Ann Wikmark



Peter Argin



Johan Björklund

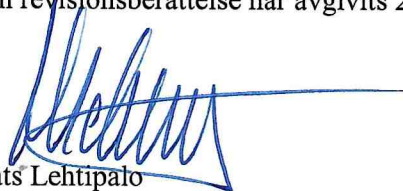


Gunnar Palitz



Johanna Pauldin

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-17



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montebello 1
Org.nr. 769606-4539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montebello 1 för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Montebello 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 mars 2025


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR