

Signera årsredovisning - Botema

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: 15-2021030139528729-annualreport.pdf

Storlek: 245077 byte

Hashvärde SHA256:

c86a71064136bcb28526164f5cd367b094fa8c14b70d9b76e15b3bb8419080e7

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

Signerat av 5:

THERESE CROON

Signerat med BankID 2021-03-01 15:44 BankID Ref: 44690b4a-9e75-4e14-ad38-c2ed62594a6b

TITTI CEDERLID

Signerat med BankID 2021-03-01 15:54 BankID Ref: 97f174c8-db70-484f-923d-581a19f56980

FREDRIK MARKSTEDT

Signerat med BankID 2021-03-01 16:13 BankID Ref: e0bcba37-cc94-4211-b1b9-92a80aadbd75

CARL TORSTENSSON

Signerat med BankID 2021-03-03 12:33 BankID Ref: 46fff2cc-b130-4e66-927f-e02c5c4fbbe7

Jörgen Schumacher

Signerat med BankID 2021-03-03 13:54 BankID Ref: 79ec6575-bbab-4711-9481-0b190d0fea71

Årsredovisning

för

BRF Montebello 4 i Stockholm

769604-9746

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Montebello 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 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

Under 2017 har en ny underhållsplan upprättats som sträcker sig fram till 2030.

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, s.k. Fiber-Lan som medger symmetrisk datahastighet upp till 100 Mbit/s till varje lägenhet. Tjänsten som kostar 95 kr/mån ingår i månadsavgiften, beställs separat av lägenhetsinnehavaren hos operatören Bredband 2.

Under 2020 har föreningen sålt de två sista hyresrätterna och amorterat drygt 8 msek. Vidare har föreningen målat om husfasaderna och rustat upp bakgården med ny förvaring för cyklar.

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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i januari 2021, där föreningen nu lagt till en avgift för andrahandsuthyrning om 10% av prisbasbelopp.

Vid årets utgång är alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under 2020 har tio överlåtelse skett.

Styrelsen intar en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt tre stycken andrahandsuthyrningar.

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

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 vid behov.

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 10 överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 42 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 13 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 10 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 45 st.

Styrelsen

Vid stämman 2020 valdes en styrelse med följande sammansättning:

Titti Cederlid	Ordförande
Fredrik Markstedt	Ledamot
Therese Croon	Ledamot
Carl Torstensson	Ledamot
Tim Leiderö	Suppleant
Louis Obaro Andrew	Suppleant

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

Styrelsen har under 2020 hållit 7 protokollförda sammanträden.

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

Revisor

Auktoriserad revisor Jörgen Schumacher.

Valberedning

Jan Lindström och Håkan Holmberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2020 har styrelsen lagt tid på:

- Brandinspektion
- Bytt lösning för leverans av bredband via Bredband2
- Renovering och ombyggnad av två hyresrätter samt försäljning av dessa
- Upprustning av bakgård samt ombyggnad av cykelförråd
- Påbörjat kartläggning av förråd
- Lilla kiosken har bytt ägare
- Thairestaurangen ändrat öppettider och ansökt om alkoholtillstånd
- Lagt till avgift för andrahandsuthyrning i stadgar

Föreningens ekonomi

Resultatet uppvisar ett underskott på -357tkr. Underskottet kan i huvudsak förklaras av engångskostnader kopplat till försäljningarna av de två hyreslägenheter som såldes och gjorde den stora amorteringen av lånen möjlig.

I sammanhanget kan även nämnas att intäkterna för försäljningarna bokföringsmässigt redovisas i balansräkningen. I övrigt är en fortsatt god ekonomi till största delen beroende av hur marknadsräntorna utvecklar sig och vilka lånevillkor föreningen kan förhandla sig till.

Under 2020 amorterades drygt 8msek.

Årsavgifter

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

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 500	2 371	2 564	2 542
Resultat efter finansiella poster	-357	-1 077	262	116
Årsavgift kr per kvm bostadsrättsyta	637	659	649	649
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	11	17	17	17
Soliditet (%)	68	56	55	54

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 839 496	1 947 196	1 148 933	343 993	-1 076 894	36 202 724
Disp av föreg års resultat				-1 076 894	1 076 894	0
Förändring under året	1 878 079	4 721 921	206 724	-206 724	-357 458	6 242 542
Belopp vid årets utgång	35 717 575	6 669 117	1 355 657	-939 625	-357 458	42 445 266

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-939 625
årets förlust	-357 458
	-1 297 083

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-206 724
i ny räkning överföres	-1 090 359
	-1 297 083

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 500 167	2 370 710
Övriga rörelseintäkter	2	4 715	227 560
Summa rörelseintäkter		2 504 882	2 598 270
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 584 700	-1 919 120
Driftskostnader	4	-376 235	-908 606
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-188 379	-167 795
Personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar	7	-479 992	-479 992
Summa rörelsekostnader		-2 668 732	-3 514 939
Rörelseresultat		-163 850	-916 669
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 608	-160 225
Summa finansiella poster		-193 608	-160 225
Resultat efter finansiella poster		-357 458	-1 076 894
Årets resultat		-357 458	-1 076 894

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

59 207 610

59 687 602

Summa materiella anläggningstillgångar

59 207 610

59 687 602

Summa anläggningstillgångar

59 207 610

59 687 602

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

46 562

45 221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 491

103 027

Summa kortfristiga fordringar

87 053

148 248

Kassa och bank

Kassa och bank

3 623 407

5 283 288

Summa kassa och bank

3 623 407

5 283 288

Summa omsättningstillgångar

3 710 460

5 431 536

SUMMA TILLGÅNGAR

62 918 070

65 119 138

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 386 692

35 786 692

Fond för yttre underhåll

1 355 657

1 148 933

Summa bundet eget kapital

43 742 349

36 935 625

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-939 625

343 993

Årets resultat

-357 458

-1 076 894

Summa fritt eget kapital

-1 297 083

-732 901

Summa eget kapital

42 445 266

36 202 724

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

14 250 000

14 250 000

Övriga skulder

45 000

45 000

Summa långfristiga skulder

14 295 000

14 295 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 657 500

13 726 875

Leverantörsskulder

117 365

578 590

Skatteskulder

14 544

12 776

Övriga skulder

10 689

11 248

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

377 706

291 925

Summa kortfristiga skulder

6 177 804

14 621 414

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 918 070

65 119 138

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.

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.

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 121 434	1 073 994
Hyror bostäder	5 833	150 077
Hyror lokaler	1 343 734	1 140 805
Varmvatten	8 333	1 667
Sophantering	20 833	4 167
	2 500 167	2 370 710

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 715	7 184
Övriga ersättningar och intäkter	0	220 376
	4 715	227 560

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-800 074	-1 243 606
Mark och trädgård	-114 542	0
El	-76 291	-95 441
Värme	-393 653	-401 611
Vatten och avlopp	-71 161	-67 781
Sophämtning/renhållning	-128 979	-110 681
	-1 584 700	-1 919 120

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-44 644	-44 772
Hiss Besiktning	-8 424	-1 829
Hisservice	-18 456	-39 576
Övriga fastighetskostnader	-20 220	-552 854
Fastighetsförsäkring	-39 115	-32 419
Kabel-tv	-28 732	-28 103
Bredband	-5 243	0
F-skötsel	-36 774	-36 195
Fastighetsskatt / kommunal avgift	-169 666	-167 898
Snöröjning	-4 960	-4 961
	-376 234	-908 607

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-20 353	-19 750
Rådgivning	-105 600	-83 500
Fastighetsförvaltning	-55 076	-52 313
Möteskostnad	-270	0
Bankkostnader	-1 923	-7 117
Föreningsavgift	-5 157	-5 115
	-188 379	-167 795

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Lagstadgade sociala avgifter	-9 426	-9 426
	-39 426	-39 426

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-359 497	-359 497
Ombyggnad	-120 495	-120 495
	-479 992	-479 992

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 815 147	-3 455 650
Årets avskrivningar enligt plan	-359 497	-359 497
Utgående avskrivning enligt plan	-4 174 644	-3 815 147
Planenligt restvärde vid årets slut	57 807 669	58 167 166
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	39 908 000	39 908 000
	68 908 000	68 908 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	12 108 000	12 108 000
	68 908 000	68 908 000

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	-1 201 217	-1 080 722
Årets avskrivningar enligt plan	-120 495	-120 495
Utgående avskrivning enligt plan	-1 321 712	-1 201 217

Planenligt restvärde vid årets slut	1 399 941	1 520 436
--	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader	31 775 098	32 134 595
Mark	26 032 571	26 032 571
Ombyggnad	1 399 941	1 520 436
	59 207 610	59 687 602

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,780	2022-07-30	14 250 000	14 250 000
Stadshypotek	0,660	2021-08-05	5 657 500	9 226 875
Stadshypotek	0		0	4 500 000
			19 907 500	27 976 875
Kortfristig del av långfristig skuld			5 657 500	13 726 875

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Therese Croon

Titti Cederlid

Fredrik Markstedt

Carl Torstensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor