

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Montebello 1
769606-4539

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Montebello 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01-2021-12-31.

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.

Fastigheten byggdes 1932 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.

Föreningen omfattar 27 bostadslägenheter och 1 lokal.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 389 kvm, varav 1 911 utgör lägenhetsyta och 332 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20	2 rum och kök
6	3 rum och kök
1	4 rum och kök

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 har haft följande sammansättning:

Ann Wikmark	ordförande
Peter Argin	ledamot
Johan Björklund	ledamot
Gunnar Palitz	ledamot
Daniel Palmqvist	ledamot, utgått 2021-08-22

Styrelsen har en ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	godkänd revisor	Adeco Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Elin Gummesson
Katarina Bengtsson



Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av BEJO AB.

Händelser under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har inga större reparationer utförts. Utan endast mindre reparationer som har varit nödvändiga för att hålla huset i bra skick. Vidare har föreningens cykelrum rensats från cyklar som inte används genom företaget Cykelåtervinning AB. Under hösten 2021 har den obligatoriska OVK-besiktningen ägt rum. Föreningen har även fått en ny hemsida vilken är enklare att använda än den tidigare.

Föreningen har under året amorterat det rörliga lånet i Swedbank med 1 250 000 kronor. Vilket nu uppgår till 3 miljoner kronor. Totalt har föreningen 13 miljoner kronor i lån per den 31 december 2021.

Planerade projekt under 2022

Under året kommer husets stammar att spolås.

Det är styrelsens förhoppning att fortsätta amortera på det rörliga lånet i Swedbank och att skulden per den 31 december 2022 uppgår till 2 miljoner kronor.

Vid omläggningen av föreningens lån i Swedbank med förfallodag den 25 januari 2022 blev räntan 1,130 % jämfört med tidigare 1,610%. Lånet är bundet under fyra år.

Medlemmar

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	2 200 142	2 169 241	2 151 697	2 133 248
Resultat efter finansiella poster	859 528	857 213	731 194	924 386
Soliditet, %	77	75	74	73

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	38 440 645	1 367 676	2 669 728	3 138 413
Avsättning till fond för yttre underhåll			330 000	-330 000
Årets resultat				859 528
Vid årets slut	38 440 645	1 367 676	2 999 728	3 667 941

u

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	2 808 413
årets resultat	859 528
Totalt	<u>3 667 941</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	330 000
överföring till balanserat resultat	3 337 941
Totalt	<u>3 667 941</u>

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 279 572	1 279 572
Hyror bostäder		88 254	86 703
Balkonger		10 320	10 320
Hyror P-platser		22 920	22 248
Hyror lokaler		764 788	754 125
Övriga intäkter		4 156	7 471
Bredband		30 132	8 802
Nettoomsättning		2 200 142	2 169 241
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-984 042	-935 833
Avskrivning byggnad	2	-173 476	-173 476
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-25 411	-26 491
Rörelseresultat		1 017 213	1 033 441
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-157 685	-176 228
Resultat efter finansiella poster		859 528	857 213
Resultat före skatt		859 528	857 213
Årets resultat		859 528	857 213

4

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2021-12-31* *2020-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	58 510 666	58 684 142
Byggnadsinventarier	3	178 579	203 990
		<u>58 689 245</u>	<u>58 888 132</u>

Summa anläggningstillgångar 58 689 245 58 888 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		1 013	607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 341	27 940
		<u>32 354</u>	<u>28 547</u>

Kassa och bank 1 400 435 1 560 264

Summa omsättningstillgångar 1 432 789 1 588 811

SUMMA TILLGÅNGAR 60 122 034 60 476 943

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		2 999 728	2 669 728
		<u>42 808 049</u>	<u>42 478 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 808 413	2 281 200
Årets resultat		859 528	857 213
		<u>3 667 941</u>	<u>3 138 413</u>
Summa eget kapital		<u>46 475 990</u>	<u>45 616 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	13 000 000	14 250 000
		<u>13 000 000</u>	<u>14 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		49 879	40 780
Skatteskulder		212 616	210 402
Övriga kortfristiga skulder		40 445	36 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 104	322 849
		<u>646 044</u>	<u>610 481</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 122 034</u>	<u>60 476 943</u>

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	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %

M

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	48 984	48 472
Städning	28 654	28 642
Sotning, ventilation	10 039	
Hiss	18 944	19 382
Gård	2 558	2 037
Undercentral		3 035
Snöröjning	51 260	10 943
Reparation och underhåll	52 028	257 603
Elavgifter	61 774	38 586
Uppvärmning	243 761	216 467
Vatten och avlopp	74 029	63 539
Sophämtning	106 492	127 093
Fastighetsförsäkringar	43 235	41 650
Kabel-TV	34 579	-128 798
Övriga fastighetskostnader	3 876	5 301
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	106 713	105 903
Styrelsearvoden	10 999	10 000
Revisionsarvode	12 125	12 500
Ekonomisk förvaltning	50 019	50 019
Övriga förvaltningskostnader	22 638	22 438
Arbetsgivaravgift	1 335	1 021
Summa	984 042	935 833

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Montebello 1 i Stockholms kommun.

Fastigheten byggdes 1932 och 1986 gjordes en total ombyggnad med bland annat byte av samtliga V/A-stammar och elledningar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	34 695 120	34 695 120
Ingående avskrivning enligt plan	-2 462 876	-2 289 400
Årets avskrivning enligt plan	-173 476	-173 476
Mark	26 451 898	26 451 898
Utgående bokfört värde	58 510 666	58 684 142
Taxeringsvärde bostäder	61 400 000	61 400 000
Taxeringsvärde lokaler	6 732 000	6 732 000
<i>u</i>	68 132 000	68 132 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	264 910	59 965
Årets inköp		204 945
Ingående avskrivningar enligt plan	-60 920	-34 429
Årets avskrivning enligt plan	-25 411	-26 491
Utgående bokfört värde	178 579	203 990

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-01-25		
Ränta 1,61 %		
Ingående bokfört värde	5 000 000	10 000 000
Årets amortering	-	-5 000 000
Utgående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2024-01-25		
Ränta 1,0 %		
Ingående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,673 %		
Nytt lån		4 250 000
Ingående bokfört värde	4 250 000	
Årets amortering	-1 250 000	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	4 250 000
Summa utgående bokfört värde	13 000 000	14 250 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 000 000	

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

4

Underskrifter

Stockholm 2022-03-21

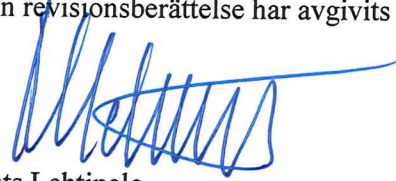

Ann Wikmark


Peter Argin


Johan Björklund


Gunnar Palitz

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-25.


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 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 avveckla 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. Risker 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 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 mars 2022


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR