

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Montebello 1938

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Kimiko Sörensen | Ordförande |
| Marcus Andersson | Ledamot |
| Jennie Halvarsson | Ledamot |
| Frida Jansson | Ledamot |
| Lukasz Sokolowski | Ledamot |
| Andreas Norlin | Suppleant |
| Alexander Tistam | Huvudansvarig revisor |
| Johanna Maria Hagström Jerkeryd | Revisorsuppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|------------------|------------------|---------|
| Alexander Tistam | Ordinarie Extern | KPMG AB |
|------------------|------------------|---------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| montebello 3 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

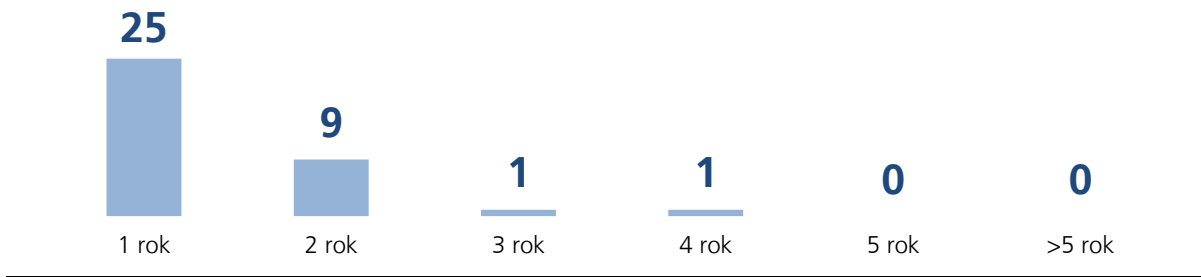
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 828 m², varav 1 583 m² utgör boyta och 245 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| Restaurang Rosa Drömmar | 126 m ² | 2023-04-30 |
| Sushi restaurang/Lyckliga Handeln | 71 m ² | 2026-01-31 |
| Rianns Krog/matcafé | 48 m ² | 2025-12-13 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-------------------------|------------------|
| Pentry vid takterrassen | Renoverat pentry |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Relining av avloppsrör | 2022 | Start våren 2022 |
| Nytt fläktsystem är installerat för takfläktar | 2020 | |
| Byte av fönster mot gatan | 2020 - 2021 | |
| Renovering av fasad | 2020 - 2021 | |
| Lagning av spricka i golv på terras | 2020 - 2021 | |
| Balkongrenovering mot gatan | 2020 - 2021 | |
| Ny torktumlare | 2020 | |
| OVK | 2019 | |
| Rörspolning | 2019 | |
| Renovering av takfläktar | 2019 | |
| Renovering av trappuppgång och ny port | 2018 | Port har inköpts |
| Genomgång av brandskydd och inköp av brandskyddsutrustning | 2018 | |
| Byte av fönster och dörrar mot innergård | 2017 | Fönsterbyte pågår |
| Installation av nytt bredband via Iponly/banhof | 2017 | Nytt internet installeras och bakas in i avgiften (ej höjning av nuvarande avgift) |
| Byggnation av pentry och nya skjutdörrar på vindterassen | 2016 | |
| Staketbyggnation på innergård | 2016 | Nytt staket har monterats för att motverka inbrott |
| Ny lägenhet på vinden | 2016 | |
| Nya brandvarnare i byggnaden | 2016 | |
| Nya förråd på vinden | 2015 | 22 nya förråd anlagda på den östra delen av vinden |
| Västra vindsutrymmet sålt | 2015 | |
| Underhållsplan | 2014 | Upprättad för att koordinera tekniskt underhåll med ekonomisk förvaltning |
| OVK | 2014 | Ventilationskontroll |
| Egenkontroll av fastighet | 2014 | Genomförd i samarbete med Stockholms stads miljöförvaltning |
| Nya förråd i källaren | 2014 | Tre nya förråd anlagda i källaren samt allmän uppfräschning av ytskikt i källaren |
| Ny tvättmaskin | 2014 | En tvättmaskin utbytt |
| Fettavskiljare utbytt | 2013 | |
| Nytt torkskåp | 2012 | Nu finns två torkskåp i tvättstugan |
| Ny ventilation från tvättstugan i samband med nytt torkskåp | 2012 | |
| Pumprigg | 2011 | Ny värmepump/pumprigg installerad |
| Golvbrunn och tätskikt på takterras | 2011 | Ny golvbrunn och tätskikt på takterras |
| Skiktdelar till hiss | 2011 | Bytt skiktdelar i hiss |
| Renovering i källarutrymmen | 2010 | Tvättstugan och källaryttrymmen är i ordning med en del nya källarförråd. |
| Ny tvättstuga i källaren | 2009 - 2010 | Gemensamma tvättstugan har flyttats från vinden ner till källaren. |
| Omputsning av fasad | 2007 | Gårdsfasad omputsades |

| | | |
|-------------------------|------|---|
| Renovering av balkonger | 2007 | Balkonger mot gården |
| Takbalkong/takterass | 2005 | Renovering/ny terrass iordningställdes |
| Hissen | 2004 | Hisskorg renoverades |
| Rörstambyte | 1993 | Avlopp två små lokaler 2005 |
| Elstambyte | 1993 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Internet uppkopplingstyp/bredband | Comhem och Banhof |
| Takskottning | Norrorts Plåtslageri |
| Hiss service | Hissen AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning/Städavtal | Fastighetsskötsel |
| Teknisk förvaltning | Fastighetsskötsel |

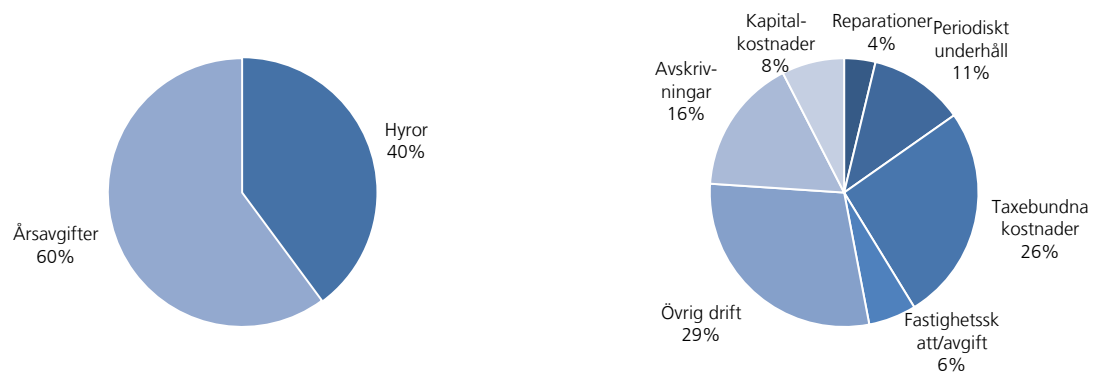
Föreningens ekonomi

Under Q2 2023 höjs samtliga medlemsavgifter med 5%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 300 504 | 2 541 238 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 798 863 | 1 768 064 |
| Finansiella intäkter | 4 022 | 145 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 37 642 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 55 240 | 17 509 |
| | 1 858 124 | 1 823 360 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 547 869 | 2 853 660 |
| Finansiella kostnader | 153 314 | 137 197 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 984 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 91 476 | 73 238 |
| | 1 793 643 | 3 064 095 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 364 985 | 1 300 504 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 64 481 | -1 240 735 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har relining i källaren genomförts.

Vi har infört matavfallshantering på innegården samt rensning av cyklar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 690 | 690 | 690 | 690 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 653 | 2 567 | 2 379 | 2 524 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 780 | 5 838 | 5 885 | 5 938 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 45 | 44 | 29 | 37 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 186 | 193 | 181 | 194 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 37 | 35 | 33 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 84 | 75 | 31 | 42 |
| Soliditet (%) | 73 | 73 | 74 | 75 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -233 | -1 559 | -1 811 | -74 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 797 | 1 768 | 1 717 | 1 756 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 583 m² bostäder och 245 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 27 962 526 | 0 | 0 | 27 962 526 |
| Upplåtelseavgifter | 2 513 441 | 0 | 0 | 2 513 441 |
| Fond för yttre underhåll | 243 588 | 243 588 | -271 500 | 271 500 |
| S:a bundet eget kapital | 30 719 555 | 243 588 | -271 500 | 30 747 467 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -5 026 130 | -243 588 | -1 287 011 | -3 495 531 |
| Årets resultat | -232 668 | -232 668 | 1 558 511 | -1 558 511 |
| S:a fritt eget kapital | -5 258 799 | -476 256 | 271 500 | -5 054 042 |
| S:a eget kapital | 25 460 756 | -232 668 | 0 | 25 693 425 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -232 668 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 782 543 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -243 588 |
| summa balanserat resultat | -5 258 799 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

| |
|-------------------|
| 233 568 |
| -5 025 231 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 797 036 | 1 768 064 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 827 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 798 863 | 1 768 064 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 240 716 | -2 565 961 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -202 021 | -182 569 |
| Personalkostnader | Not 6 | -105 133 | -105 130 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -334 369 | -335 863 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 882 239 | -3 189 523 |
| RÖRELSERESULTAT | | -83 376 | -1 421 459 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 022 | 145 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -153 314 | -137 197 |
| Summa finansiella poster | | -149 292 | -137 052 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -232 668 | -1 558 511 |
| ÅRETS RESULTAT | | -232 668 | -1 558 511 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 33 639 813 | 33 974 183 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 639 813 | 33 974 183 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 639 813 | 33 974 183 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 409 956 | 1 344 491 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 409 956 | 1 344 491 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 64 405 | 64 405 |
| Summa kassa och bank | | 64 405 | 64 405 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 474 361 | 1 408 896 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 114 174 | 35 383 078 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 30 475 967 | 30 475 967 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 243 588 | 271 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 30 719 555 | 30 747 467 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 026 130 | -3 495 531 |
| Årets resultat | | -232 668 | -1 558 511 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 258 799 | -5 054 042 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 460 756 | 25 693 425 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 9 010 286 | 9 101 762 |
| Leverantörsskulder | | 71 736 | 91 235 |
| Skatteskulder | | 225 768 | 217 168 |
| Övriga skulder | | 36 065 | 28 624 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 309 563 | 250 865 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 653 418 | 9 689 654 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 114 174 | 35 383 078 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Soprum/sophus | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fasad | 30 år | 30 år |
| Fastighetsreoveringar | 29 år | 29 år |
| Värmepump | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 076 238 | 1 076 238 |
| Hyror bostäder | 50 356 | 49 450 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 663 272 | 641 177 |
| Kabel-TV intäkter | 2 340 | 1 200 |
| Överlåtelse/pantsättning | 4 830 | 0 |
| Öresutjämning | -1 | -1 |
| | 1 797 036 | 1 768 064 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter | 1 827 | 0 |
| | 1 827 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 25 081 | 25 561 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 9 920 | 6 541 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 1 049 | 1 210 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 4 195 | 2 568 |
| | Snöröjning/sandning | 14 329 | 19 211 |
| | Städning entreprenad | 48 365 | 47 370 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 6 356 |
| | Hissbesiktning | 494 | 1 417 |
| | Myndighets tillsyn | 0 | 9 610 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 049 | 1 092 |
| | Gård | 5 641 | 9 577 |
| | Serviceavtal | 3 152 | 2 991 |
| | Förbrukningsmateriel | 686 | 0 |
| | Störningsjour och larm | 5 906 | 0 |
| | Brandskydd | 3 776 | 280 |
| | | 125 644 | 133 785 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 9 489 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 3 459 |
| | Lokaler | 0 | 23 971 |
| | Tvättstuga | 3 283 | 4 155 |
| | Entré/trapphus | 1 811 | 16 865 |
| | Lås | 7 471 | 0 |
| | VVS | 31 283 | 26 379 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 13 413 |
| | Elinstallationer | 0 | 7 627 |
| | Hiss | 11 142 | 3 018 |
| | Huskropp utvändigt | 12 165 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 14 160 |
| | | 76 644 | 113 046 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 121 650 | 0 |
| | VVS | 111 918 | 0 |
| | Fasad | 0 | 1 460 408 |
| | Fönster | 0 | 16 423 |
| | | 233 568 | 1 476 831 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 81 565 | 79 632 |
| | Värme | 339 979 | 352 057 |
| | Vatten | 67 638 | 63 541 |
| | Sophämtning/renhållning | 40 215 | 35 255 |
| | | 529 396 | 530 485 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 37 275 | 35 536 |
| | Kabel-TV | 32 594 | 70 058 |
| | Bredband | 88 951 | 97 095 |
| | | 158 819 | 202 689 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 116 644 | 109 124 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 240 716 | 2 565 961 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 1 098 | 490 |
| | Juridiska åtgärder | 29 388 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 491 | 496 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 26 763 | 25 547 |
| | Föreningskostnader | 852 | 1 838 |
| | Styrelseomkostnader | 12 015 | 13 641 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 322 | 2 416 |
| | Förvaltningsarvode | 103 186 | 100 952 |
| | Administration | 10 548 | 1 880 |
| | Konsultarvode | 7 214 | 29 246 |
| | Tidningar facklitteratur | 684 | 684 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 460 | 5 380 |
| | | 202 021 | 182 569 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 80 000 | 80 000 |
| | Sociala kostnader | 25 133 | 25 130 |
| | | 105 133 | 105 130 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 288 730 | 288 730 |
| | Förbättringar | 45 639 | 47 133 |
| | | 334 369 | 335 863 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 37 215 401 | 37 215 401 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 37 215 401 | 37 215 401 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 241 218 | -2 905 355 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -334 369 | -335 863 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 575 588 | -3 241 218 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 33 639 813 | 33 974 183 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 8 992 715 | 8 992 715 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 32 315 000 | 34 779 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 48 881 000 | 32 881 000 |
| | | 81 196 000 | 67 660 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 75 000 000 | 62 000 000 |
| | Lokaler | 6 196 000 | 5 660 000 |
| | | 81 196 000 | 67 660 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 22 750 | 22 750 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 22 750 | 22 750 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -22 750 | -22 750 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -22 750 | -22 750 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 109 376 | 108 392 |
| | Klientmedel hos SBC | 274 457 | 634 978 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 026 123 | 601 121 |
| | | 1 409 956 | 1 344 491 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 271 500 | 475 500 |
| | Reservering enligt stadgar | 243 588 | 271 500 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -271 500 | -475 500 |
| | Vid årets slut | 243 588 | 271 500 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 2,757 % | 9 010 286 | 9 101 762 | 2023-04-20 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 9 010 286 | 9 101 762 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -9 010 286 | -9 101 762 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 552 906 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.


| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 13 000 000 | 13 000 000 |


| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 80 000 | 80 000 |
| | Sociala avgifter | 25 136 | 25 136 |
| | Ränta | 49 683 | 18 204 |
| | Avgifter och hyror | 154 744 | 127 525 |
| | | 309 563 | 250 865 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

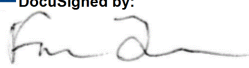
Stockholm den

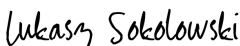
DocuSigned by:

Kimiko Sörensen 2023-05-30
Ordförande

DocuSigned by:

Marcus Andersson 2023-05-30
Ledamot

DocuSigned by:


Jennie Halvarsson 2023-05-30
Ledamot

DocuSigned by:

Frida Jansson 2023-05-30
Ledamot

DocuSigned by:

Lukasz Sokolowski 2023-05-30
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-30

KPMG AB

DocuSigned by:

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

| | |
|---|--------------------------|
| Envelope Id: 21CCCD4611F2412C989A15AF00A02EC6 | Status: Completed |
| Subject: Complete with DocuSign: Brf Montebello 1938 ÅR 2022.pdf | |
| Source Envelope: | |
| Document Pages: 15 | Signatures: 6 |
| Certificate Pages: 7 | Initials: 0 |
| AutoNav: Enabled | Envelope Originator: |
| Envelopeld Stamping: Enabled | Alexander Tistam |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna | PO Box 50768 |
| | Malmö, SE -202 71 |
| | alexander.tistam@kpmg.se |
| | IP Address: 195.84.56.2 |

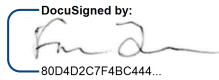
Record Tracking

| | | |
|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Status: Original | Holder: Alexander Tistam | Location: DocuSign |
| 5/30/2023 4:07:45 PM | alexander.tistam@kpmg.se | |

Signer Events

Frida Jansson
info@montebello1938.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

80D4D2C7F4BC444...

Timestamp

Sent: 5/30/2023 4:15:18 PM
Viewed: 5/30/2023 8:26:05 PM
Signed: 5/30/2023 8:26:42 PM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.213.132.67

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5ee6d332-1099-570e-add7-6e9f045adeb2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 8:25:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/30/2023 8:26:05 PM
ID: 9b70152d-0cd6-437a-ab5d-8a9c26a46435

Jennie Halvarsson
ekonomi@montebello1938.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

F0218C2062DF4A1...

Sent: 5/30/2023 4:15:18 PM
Viewed: 5/30/2023 4:20:26 PM
Signed: 5/30/2023 4:24:16 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.67.11.139

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: feb57080-637a-5698-8eff-8dd3a4bc08f9
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 4:18:49 PM

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: feb57080-637a-5698-8eff-8dd3a4bc08f9
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 4:20:10 PM

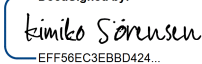
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/30/2023 4:20:26 PM
ID: d4699834-d24a-405b-841a-0aff35a73654

Kimiko Sörensen

kimiko@live.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

EFF56EC3EBBD424...

Sent: 5/30/2023 4:15:19 PM

Viewed: 5/30/2023 8:20:49 PM

Signed: 5/30/2023 8:32:55 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 158.174.22.112

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f145d9f8-6203-57b1-8d81-a8b3aead98b6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 8:20:07 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f145d9f8-6203-57b1-8d81-a8b3aead98b6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 8:36:18 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f145d9f8-6203-57b1-8d81-a8b3aead98b6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 8:38:00 PM

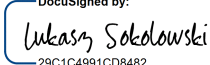
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/30/2023 8:20:49 PM
ID: 5d134681-0e46-4685-b608-48feb2dba512

Lukasz Sokolowski

it@montebello1938.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

29C1C4991CD8482...

Sent: 5/30/2023 4:15:20 PM

Viewed: 5/30/2023 9:31:00 PM

Signed: 5/30/2023 9:36:39 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.213.86.108

Authentication Details

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 024e7d62-e950-5c72-8915-71e3633d2c7e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 9:30:35 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 024e7d62-e950-5c72-8915-71e3633d2c7e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 9:37:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/30/2023 9:31:00 PM
ID: 2b94eab0-8c36-43d6-8f89-21f25f2acb20

Marcus Andersson

fastighet@montebello1938.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Marcus Andersson
73B24AEB562E437...

Sent: 5/30/2023 4:15:21 PM

Viewed: 5/30/2023 4:58:25 PM

Signed: 5/30/2023 5:02:23 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 185.242.208.78

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: af2bf6a0-5617-54bd-9711-b2f7b040b004
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 4:58:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/30/2023 4:58:25 PM
ID: 36f29833-d68f-4362-b7d7-b2819f2b8b5f

Alexander Tistam

alexander.tistam@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Alexander Tistam
122E30336A234D1...

Sent: 5/30/2023 9:36:46 PM

Viewed: 5/30/2023 9:47:33 PM

Signed: 5/30/2023 9:48:04 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 81.234.150.170

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9f40b65f-f50e-5461-af1c-29670b214af4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 9:47:20 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|------------------|----------------------|
| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
| Witness Events | Signature | Timestamp |
| Notary Events | Signature | Timestamp |
| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 5/30/2023 4:15:22 PM |
| Certified Delivered | Security Checked | 5/30/2023 9:47:33 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 5/30/2023 9:48:04 PM |
| Completed | Security Checked | 5/30/2023 9:48:04 PM |
| Payment Events | Status | Timestamps |
| Electronic Record and Signature Disclosure | | |

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.