

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Montrose

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2016 och 2045.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka .

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

#### Styrelsen

Titti Jeanette Maria Rapp	Ordförande	
Anna Kristina Bring	Ledamot	
Lars Johnny Bruce	Ledamot	Flyttar i februari 2020
Pernilla Fexdal	Ledamot	
Eva Gun Lillemor Svenow	Ledamot	
Barbro Maria Hansson	Suppleant	
Leticia Velasquez Diaz	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Kristina Bring, Lars Johnny Bruce och Barbro Maria Hansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Daniel Yousif

Ordinarie Extern

BoRevision

## Valberedning

Pia Lindstedt Studer

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 1:861	2006	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljefyllda element.

## Byggnadsår och ytor

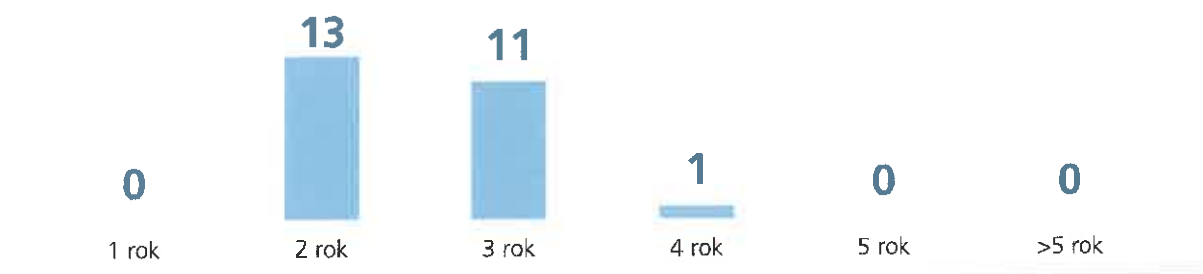
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 785 m<sup>2</sup>, varav 1 785 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



*bip*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny varmvattenberedare i hus 1 A	2019	
Ljuddämpare installerat på ventilationen i hus 1 A	2019	
Byte av dörrar och glaspartier i hus 1 B-D	2019	
Luftfilter bytta 2 ggr i hus 1 B-D	2019	
Luftfilter bytt 1 ggr i hus 1 A	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning och OVK hus 1 A	2020	Slutbesiktning av återställander efter vattenskadan samt OVK, då ventilationsanläggningen varit bortkopplad under byggtiden.
OVK i hus B - D	2020	Enligt underhållsplan
Väggskivor ska bytas på södra sidan av fasaden på hus 1 A	2020	Garantireparation av tillverkaren Cembrit ska utföras av Tresson under våren 2020. Väggskivorna är feltillverkade och flagar.
Besiktning efter bygget av cykelbanan på Värmdövägen	2020	Kommunen ska göra en efterbesiktning i samtliga hus efter det arbete som skett med sprängningar i anslutning till vår fastighet.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB (tom 191231)
Teknisk förvaltning	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB (tom 191231)
Städning	Neonia AB (tom juni 2019)
Markskötsel	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB
Snöröjning	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB / Kjell Jinneby Allservice AB
Hiss	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Ownit bredband AB
El	Boo Energi
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning / Återvinning	Nacka Kommun / SUEZ Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC (fom 200101)
Teknisk förvaltning	SBC (fom 200101)

### Övrig information

En gemensam städdag genomfördes den 12 maj då många medlemmar slöt upp och gjorde fint i och runt husen. Efteråt hade vi en traditionsenlig grillning och samvaro i solskenet.

*wp*

### Föreningens ekonomi

Byte av dörrarna i parkvillorna var en nödvändig åtgärd på grund av skicket på de gamla dörrarna. Bytet av varmvattenberedaren i hus 1 A var oförutsägbart och olyckliga omständigheter gjorde att det blev en vattenläcka som gjorde stor skada i huset. Vi fick ta snabba beslut och åtgärder mitt i semestertider. Köp och installation av ny varmvattenberedare samt självrisk gällande vattenskadorna på 2 PBB var inte planerad, men bland annat medel på SBAB-kontot kunde hjälpa till att lösa detta. Vi hade oreglerade fakturor gällande återbyggnaden efter vattenskadorna som inte försäkringsbolaget betalat ut på ca. 300 000 kr per den sista december 2019.

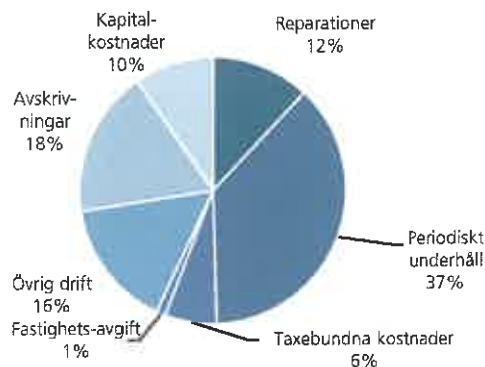
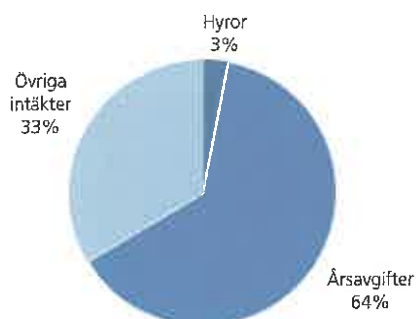
Transaktionskontot flyttat till SBC från Swedbank i december 2019.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 636 460</b>	<b>1 181 453</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 029 253	1 438 637
Finansiella intäkter	1 940	2 123
Ökning av kortfristiga skulder	2 398	0
	<b>2 033 591</b>	<b>1 440 760</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 229 698	648 796
Finansiella kostnader	297 958	299 282
Ökning av kortfristiga fordringar	449 959	635
Minskning av långfristiga skulder	20 496	18 534
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 506
	<b>2 998 111</b>	<b>985 753</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>671 940</b>	<b>1 636 460</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-964 520</b>	<b>455 007</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*DP*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2019 byttes samtliga dörrar med tillhörande glaspartier i parkvillorna ut mot nya väderbeständiga dörrar. De gamla dörrarna var spruckna och släppte in både vind och snö då de inte var avsedda för utomhusbruk utan för trapphus. Efter offertförfrågan till tre företag fick Skärgårdsbyggarna uppdraget att utföra arbetet som slutfördes i tid och besiktigades av Besiktningsman. se.

Nacka kommun har under 2019 byggt ut cykelbanan på Värmdövägen vilket resulterade i att vi fick lov att göra en besiktning av hela vår fastighet, både ut- och invändigt. Protokoll skrevs och kommer att gås igenom under efterbesiktningen 2020.

Den 19 juli upptäckte en boende att det rann vatten i hennes kök och i trapphuset på plan 4 i hus 1 A. Efter inspektion upptäcktes att varmvattenberedaren som står på vinden hade sprungit läck och att vatten runnit genom ventilation och elrör till underliggande lägenheter. Akuta åtgärder vidtogs för att stoppa läckan och den skada som vattnet orsakat på vinden och i lägenheterna. Ny varmvattenberedare beställdes och installerades under juli/augusti. Saneringsföretaget Polygon fick i uppdrag att fuktmäta, riva och sanera vilket tog större delen av hösten. Återställandet av allt som rivits gick till CM Construction efter offertförfrågan till två företag som kunde åta sig arbetet. Återbyggnaden startade den 20 november och beräknas klar den 29 februari 2020. Därefter ska slutbesiktning ske.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	723	713	713	712
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 701	10 713	10 723	10 732
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	45	39	37
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	40	40	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	167	168	169	232
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 043	-53	-860	-374
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 425	1 409	1 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 785 m<sup>2</sup> bostäder.

*mp*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	44 960 000	0	0	44 960 000
Fond för yttre underhåll	107 104	53 550	0	53 554
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 067 104</b>	<b>53 550</b>	<b>0</b>	<b>45 013 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 188 497	-53 550	-53 484	-4 081 462
Årets resultat	-1 042 628	-1 042 628	53 484	-53 484
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 231 125</b>	<b>-1 096 178</b>	<b>0</b>	<b>-4 134 947</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 835 979</b>	<b>-1 042 628</b>	<b>0</b>	<b>40 878 607</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 042 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 134 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 231 125</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

107 104
<b>-5 124 021</b>

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

n.p

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 717	1 425 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	570 536	13 170
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 029 253</b>	<b>1 438 637</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 092 935	-519 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 109	-84 286
Personalkostnader	Not 6	-36 654	-44 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 775 864</b>	<b>-1 194 962</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-746 611</b>	<b>243 675</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 940	2 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 958	-299 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 018</b>	<b>-297 159</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 042 628</b>	<b>-53 484</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 042 628</b>	<b>-53 484</b>

VP

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	58 066 434	58 612 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 066 434</b>	<b>58 612 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 066 434</b>	<b>58 612 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	521 985	16 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	432 959	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>955 004</b>	<b>16 542</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		183 437	572 464
SBC klientmedel i SHB		0	1 063 996
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>183 437</b>	<b>1 636 460</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 138 441</b>	<b>1 653 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 204 875</b>	<b>60 265 602</b>

12/8



## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	107 104	53 554
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 067 104</b>	<b>45 013 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 188 497	-4 081 462
Årets resultat		-1 042 628	-53 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 231 125</b>	<b>-4 134 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 835 979</b>	<b>40 878 607</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 081 112	19 103 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 081 112</b>	<b>19 103 570</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 496	18 534
Leverantörsskulder		14 206	42 138
Skatteskulder		67 850	49 853
Övriga skulder		47 298	20 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	137 934	151 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 784</b>	<b>283 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 204 875</b>	<b>60 265 602</b>

D.p

## Noter

Belopp anges i 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 290 892	1 271 816
Hyror parkering	59 400	60 525
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	36 468	18 234
Överlåtelse/pantsättning	0	2 912
Öresutjämning	-43	-20
	<b>1 458 717</b>	<b>1 425 467</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	565 186	0
Övriga intäkter	5 350	13 170
	<b>570 536</b>	<b>13 170</b>

o.p

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 125	75 876
	Fastighetsskötsel beställning	6 590	16 593
	Snöröjning/sandning	31 108	18 169
	Städning entreprenad	11 586	21 609
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 620	0
	Gård	2 037	1 949
	Serviceavtal	22 791	8 372
	Förbrukningsmateriel	452	3 823
	Brandskydd	398	0
		<b>155 707</b>	<b>146 390</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 541
	Lås	431	0
	VVS	0	19 625
	Värmeanläggning/undercentral	763	0
	Ventilation	41 952	0
	Elinstallationer	0	3 005
	Hiss	0	16 868
	Skador/klotter/skadegörelse	2 353	0
	Vattenskada	323 434	0
		<b>368 933</b>	<b>53 039</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	568 802	0
	Lås	376 576	0
	Ventilation	207 089	0
		<b>1 152 467</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 142	80 990
	Vatten	43 766	70 924
	Sophämtning/renhållning	53 826	43 054
	Grovsopor	13 877	0
		<b>193 611</b>	<b>194 968</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 340	18 324
	Självrisk	93 000	0
	Kabel-TV	18 444	20 990
	Bredband	56 009	52 529
		<b>187 793</b>	<b>91 843</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 425</b>	<b>33 428</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 092 935</b>	<b>519 668</b>

dp

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	14 938	15 169
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	8 328	6 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 203	2 850
	Förvaltningsarvode	38 939	28 235
	Förvaltningsarvoden övriga	7 450	16 488
	Administration	4 833	4 751
	Konsultarvode	19 482	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
		<b>100 109</b>	<b>84 286</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	28 565	34 122
	Sociala kostnader	8 089	10 720
		<b>36 654</b>	<b>44 842</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	545 100	545 100
	Förbättringar	1 066	1 066
		<b>546 166</b>	<b>546 166</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	62 116 605	62 116 605
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 116 605</b>	<b>62 116 605</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 504 005	-2 957 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 050 171</b>	<b>-3 504 005</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 066 434</b>	<b>58 612 600</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	6 600 000
		<b>36 000 000</b>	<b>29 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	29 200 000
		<b>36 000 000</b>	<b>29 200 000</b>

DP

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 482	16 482
	Klientmedel hos SBC	488 503	0
		<b>521 985</b>	<b>16 482</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	432 959	0
		<b>432 959</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	53 554	154 254
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-154 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>107 104</b>	<b>53 554</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Swedbank	1,820 %	3 250 000	3 250 000	2022-08-25
	Swedbank	1,830 %	1 000 000	1 000 000	2023-08-25
	Swedbank	1,340 %	4 925 804	4 936 052	2021-09-24
	Swedbank	1,570 %	4 925 804	4 936 052	2020-11-25
	Swedbank	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-09
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 101 608</b>	<b>19 122 104</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 496	-18 534	
			<b>19 081 112</b>	<b>19 103 570</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 999 128 kr.

v.p

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	7 000
	Sociala avgifter	0	2 199
	Ränta	38 610	38 633
	Avgifter och hyror	99 324	104 113
	Snöröjning/sandning	0	0
	Avgifter och hyror	0	0
		<b>137 934</b>	<b>151 945</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den mörka delen av den södra husfasaden på hus 1 A kommer att bytas ut under våren 2020. Fasaden har skador som har konstaterats vara fabrikationsfel. Garanti gäller och arbetet kommer att utföras av AB Tresson Fasad.

Kontrakt med nytt städbolag kommer att tecknas under våren 2020.

Nytt avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med SBC från 1 januari 2020. Vår tidigare förvaltare BBF har fortsatt avtal för gräsklippning (tom 211231) och snöskottning (tom 200331).

Brandsäkerhetsgenomgång och åtgärder för att säkra säkerheten kommer att ske under januari 2020.

DP

---

## Styrelsens underskrifter

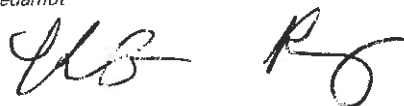
---

SALTSJÖ-BOO den 14 / 2 2020



Titti Jeanette Maria Rapp  
*Ordförande*

Anna Kristina Bring  
*Ledamot*



Lars Johnny Bruce  
*Ledamot*

Pernilla Fexdal  
*Ledamot*



Eva Gun Lillemor Svenow  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2020



Daniel Yousif  
*Extern revisör*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montrose, org.nr. 769614-4612

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montrose för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, 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.

ny



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Montrose för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

### Övrig upplysning

Stämman 2019 valde Borevision i Sverige AB som revisionsbyrå för föreningen. Daniel Yousif är således inte med namn angiven i stämmans beslut.

### 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 räkenskaper. 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.

Saltsjö Boo den 21/2 2020



Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB

Daniel Yousif