



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Montrose



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Montrose

Styrelsen får härmed avge 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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 Rapp	Ordförande
Kristina Bring	Ledamot
Pernilla Fexdal	Ledamot
Eva Svenow	Ledamot

Barbro Hansson	Suppleant
Pia Lindstedt Studer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-----------	------------------	-------------------------

Valberedning

Pia Lindstedt Studer	Sammanställande
----------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

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

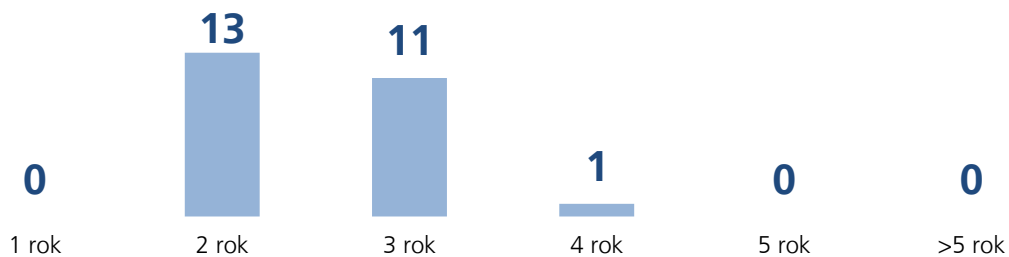
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 785 m², varav 1 785 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Årlig säkerhetskontroll av hissen har utförts av KIWA.	2022
Radonmätning utförd under vintern 2022-2023	2022 - 2023
All belysning i hus 1 A, utanför förråd, soprum, entréer mm bytta till LED-lampor	2022
Visst takunderhåll har utförts efter takinspektion.	2022
Luftfilter bytta 2 ggr i hus 1 B-D	2022 - 2021
Luftfilter bytt 1 ggr i hus 1 A	2022
Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC	2022
Planerat underhåll	År
Hissen kommer att genomgå en större renovering	2023
Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC	2023
Visst takunderhåll ska utföras efter takinspektion, enligt protokoll.	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel sommar	Stockholm Trädgårdstjänst AB
Snöröjning	Stockholm Trädgårdstjänst 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
Teknisk förvaltning	SBC
Brandskydd	Brandsäkra AB
Service varmvatten/luftpumpar	Energiprojekt Stockholm AB
Städning trapphus	Di-Mas AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Den 22 maj genomförde vi en gemensam städdag då vi städade våra gemensamma utrymmen, fixade i trädgården, förbättringsmålade mm. Efteråt grillade vi tillsammans i det fina försommarvädret.

Föreningens ekonomi

Ett lån på 3 250 000 kr har skrivits om under året och efter förhandling fick vi en acceptabel ränta på 3,14% (fd. 1,82%) med tanke på den rådande situationen med kraftigt ökade räntekostnader.

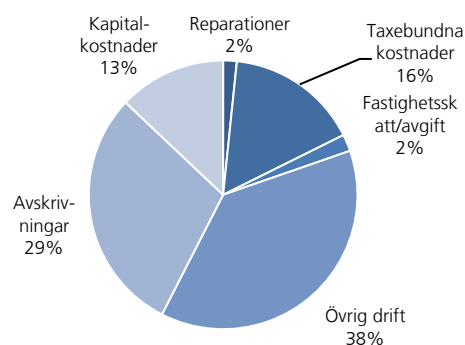
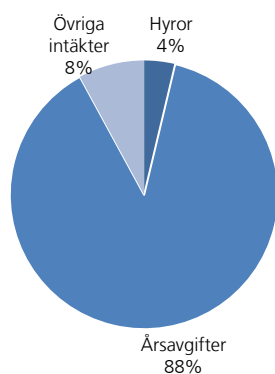
Styrelsen fattade beslut att avgiften för p-platserna höjs till 300kr/månad från den 1 januari 2023. Efter genomgång av föreningens totala ekonomi kommer vi också under 2023 se över om vi behöver höja årsavgiften för att täcka de ökade kostnaderna för el, vatten, sopor, underhåll mm.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-08-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 1 625 942	2021 1 677 401
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 482 768	1 485 030
Finansiella intäkter	4 944	431
Ökning av kortfristiga skulder	78 626	44 468
	1 566 338	1 529 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 065 359	1 315 212
Finansiella kostnader	238 959	243 001
Ökning av kortfristiga fordringar	47 722	1 360
Minskning av långfristiga skulder	27 381	21 815
	1 379 420	1 581 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 812 860	1 625 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 918	-51 459

*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 1 519 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggplanerna för exploatering av flera tomter närliggande föreningens område har sedan kommunens samråd nr 1 2020 utvecklats och ett nytt samrådsförfarande (2) genomfördes av kommunen under hösten/vintern 2021-2022. Brf Montrose skickade in ett yttrande med våra synpunkter den 31 januari 2022.

Under vintern 2022-2023 genomförs radonmätning i ett urval av lägenheter för att säkerställa att vi inte har några förhöjda värden av radon.

Åtgärder har genomförts för att minska den gemensamma elförbrukningen. Bland annat har all belysning bytts till LED-lampor, vi har plomberat elementen i trapphuset i hus 1 A och ställt elementen på +10. Varmvattentemperaturen i varmvattenberedaren i hus 1 A har sänkts till +60 grader. Uppmaning till alla boende att vara sparsamma med varmvattnet. Visst takunderhåll har utförts efter den takinspektion som genomfördes under 2021. Vissa delar kvarstår och kommer att utföras under 2023.

Frågan om solceller och laddstolpar har diskuterats och är under utredning av styrelsen. Det är stora investeringar vilket kan bli en belastning på vår redan ansträngda ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	734	734	723
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 661	10 676	10 688	10 701
Elkostnad/m ² totalyta	81	57	42	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	33	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	136	165	167
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-619	69	-1 043
Nettoomsättning (tkr)	1 482	1 480	1 478	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 785 m² bostäder.

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	44 960 000	0	0	44 960 000
Fond för yttre underhåll	53 550	53 550	-53 550	53 550
S:a bundet eget kapital	45 013 550	53 550	-53 550	45 013 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 727 923	-53 550	-565 368	-5 109 004
Årets resultat	-362 771	-362 771	618 918	-618 918
S:a fritt eget kapital	-6 090 694	-416 321	53 550	-5 727 923
S:a eget kapital	38 922 856	-362 771	0	39 285 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-362 771
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 674 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
summa balanserat resultat	-6 090 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 090 694
----------------------------------	-------------------

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	1 481 943	1 480 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	825	4 566
Summa rörelseintäkter		1 482 768	1 485 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-722 008	-1 076 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 460	-177 974
Personalkostnader	Not 6	-115 891	-61 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
Summa rörelsekostnader		-1 611 525	-1 861 378
RÖRELSERESULTAT		-128 757	-376 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 944	431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 959	-243 001
Summa finansiella poster		-234 014	-242 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-362 771	-618 918
ÅRETS RESULTAT		-362 771	-618 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	56 427 936	56 974 102
Summa materiella anläggningstillgångar	56 427 936	56 974 102
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 427 936	56 974 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 042	60
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 870 844	1 652 250
Summa kortfristiga fordringar	1 886 886	1 652 310
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 537	9 474
Summa kassa och bank	9 537	9 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 896 424	1 661 784
SUMMA TILLGÅNGAR	58 324 359	58 635 885

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	53 550	53 550
Summa bundet eget kapital		45 013 550	45 013 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 727 923	-5 109 004
Årets resultat		-362 771	-618 918
Summa fritt eget kapital		-6 090 694	-5 727 923
SUMMA EGET KAPITAL		38 922 856	39 285 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 002 265	15 780 439
Summa långfristiga skulder		18 002 265	15 780 439
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 027 481	3 276 688
Leverantörsskulder		37 446	39 439
Skatteskulder		74 450	72 200
Övriga skulder		35 101	27 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	224 760	153 649
Summa kortfristiga skulder		1 399 238	3 569 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 324 359	58 635 885

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 årsbokslutet. 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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 309 968	1 309 968
Hyror parkering	55 125	62 100
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	36 468	36 468
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Öresutjämning	-70	-72
	1 481 943	1 480 464

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	825	4 566
	825	4 566

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 088	1 689
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 140	21 246
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 650	9 079
	Snöröjning/sandning	87 737	36 994
	Städning entreprenad	37 054	36 153
	Hissbesiktning	2 049	1 969
	Myndighetstillsyn	6 370	0
	Garage/parkering	218	0
	Gård	6 278	7 343
	Serviceavtal	9 206	7 551
	Förbrukningsmateriel	57 972	13 708
	Teleport/hissanläggning	1 053	1 315
	Brandskydd	12 255	11 790
		258 068	148 837
	Reparationer		
	VVS	0	9 085
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 050
	Ventilation	5 625	4 550
	Elinstallationer	0	13 799
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 613	0
	Hiss	0	50 352
	Tak	20 832	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 287
		31 070	104 123
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	55 860
	VVS	0	386 348
		0	442 208
	Taxebundna kostnader		
	El	144 426	101 532
	Vatten	75 179	74 073
	Sophämtning/renhållning	77 084	72 263
		296 688	247 868
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 658	23 045
	Bredband	73 548	73 517
		98 206	96 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 975	36 475
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	722 008	1 076 073

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	15 375
	Föreningskostnader	315	0
	Styrelseomkostnader	4 029	5 798
	Fritids- och trivselkostnader	2 571	1 939
	Förvaltningsarvode	167 965	148 957
	Administration	15 326	1 146
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
	OBS konto	16 199	0
		227 460	177 974
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 355	47 600
	Sociala kostnader	26 536	13 565
		115 891	61 165
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	545 100	545 100
	Förbättringar	1 066	1 066
		546 166	546 166
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 116 605	62 116 605
	Utgående anskaffningsvärde	62 116 605	62 116 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 142 503	-4 596 337
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 688 669	-5 142 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 427 936	56 974 102
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	11 000 000
		48 800 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	36 000 000
		48 800 000	36 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	36 554	35 782
	Klientmedel hos SBC	748 594	566 080
	Fordringar	30 968	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 388
		1 870 844	1 652 250

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	53 550	53 550
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 550	-53 550
	Vid årets slut	53 550	53 550

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,610 %	3 250 000	3 250 000	2027-08-25
	Swedbank	1,830 %	1 000 000	1 000 000	2023-08-25
	Swedbank	0,980 %	5 000 000	5 000 000	2026-06-17
	Swedbank	0,840 %	4 888 074	4 901 937	2025-11-25
	Swedbank	1,040 %	4 891 672	4 905 190	2026-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		19 029 746	19 057 127	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 027 481	-3 276 688	
			18 002 265	15 780 439	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 892 341 kr.

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 300	0
	Sociala avgifter	15 176	0
	Ränta	37 387	48 036
	Avgifter och hyror	123 897	105 613
		224 760	153 649

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggplanerna för exploatering av flera tomter närliggande föreningens område har sedan kommunens samråd nr 1 2020 utvecklats och ett nytt samrådsförfarande (2) genomfördes av kommunen under hösten/vintern 2021-2022. Brf Montrose skickade in ett yttrande med våra synpunkter den 31 januari 2022.

Vår tekniska förvaltare SBC genomförde en statusgenomgång och vi kommer att åtgärda de punkter som anses mest viktiga under året. Resterande punkter planläggs och utförs i mån av behov och vår ekonomiska situation.

I takinspektionen som genomfördes 2021 har vi genomfört ett antal punkter som t.ex. takrännor och skador på taket. De kvarstående punkterna kommer att genomföras under året, bland annat de punkter som handlar om taktsäkerhet.

Styrelsens underskrifter

Nacka den 13 / 4 2023



Titti Rapp
Ordförande



Kristina Bring
Ledamot

Pernilla Fexdal
Ledamot

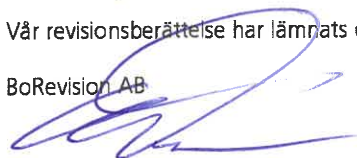


Eva Svenow
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2023

BoRevision AB



Ola Trané
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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.



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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2023

.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se