



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Montrose

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Montrose

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 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.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Anna Kristina Bring	Ledamot
Lars Johnny Bruce	Ledamot
Camilla Elisabeth Ekenberg	Ledamot
Titti Jeanette Maria Rapp	Ledamot
Eva Gun Lillemor Svenow	Ledamot

Barbro Maria Hansson	Suppleant
Per Jonas Hägnefors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Yousif	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

Valberedning

Pia Lindstedt Studer	Sammankallande
----------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björknäs 1:861	2006	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljefyllda element.

Byggnadsår och ytor

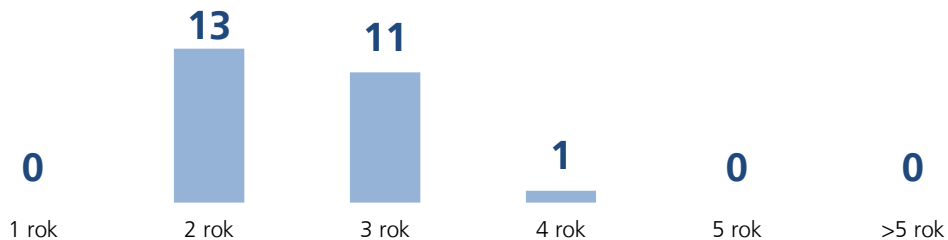
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Luftfilter bytt 1 ggr i hus 1 A	2018
Luftfilter bytta 2 ggr i hus 1 B-D	2018
Stampolning hus 1 A	2018
Planerat underhåll	År
Byte av dörrar och glaspartier i hus 1 B-D	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB
Teknisk förvaltning	Baggens Bygg & Förvaltningsservice AB
Städning	Neonia AB
Marskskötsel	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

Övrig information

Besiktning inför kommande bygge av ny cykelbana i anslutning till Gamla Värmdövägen genomfördes den 12 juni. Alla lägenheter och övriga utrymmen besiktigades och alla de ev. skador och sprickor mm som fanns protokollfördes.

I slutet av maj hölls en gemensam städdag då förråd och andra gemensamma utrymmen städades som avslutades med korvgrillning.

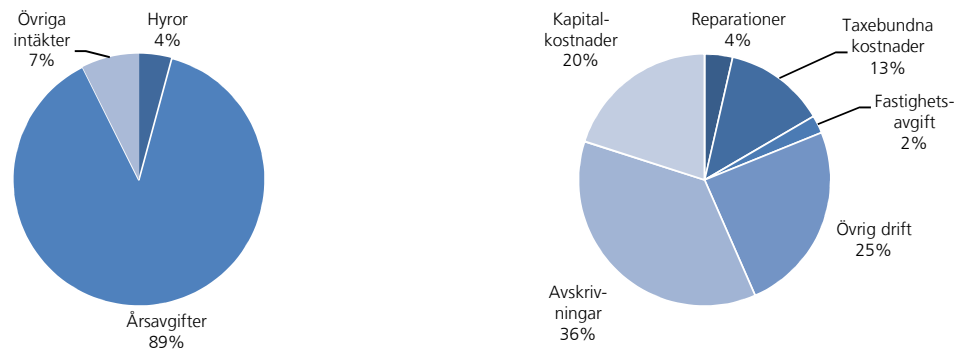
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 181 453	1 485 737
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 438 637	1 415 427
Finansiella intäkter	2 123	3 435
Ökning av kortfristiga skulder	11 494	42 153
	1 452 254	1 461 015
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	648 796	1 431 103
Finansiella kostnader	299 282	301 538
Ökning av kortfristiga fordringar	30 635	15 904
Minskning av långfristiga skulder	18 534	16 754
	997 247	1 765 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 636 460	1 181 453
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	455 007	-304 284

*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 1 337 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

En vattenläcka tillhörande en grannfastighet upptäcktes i januari då det uppstod en stor vattensamling på föreningens tomt.

Ett omfattande gräv- och reparationsarbete utfördes. Nacka kommun bytte även den vattenledning som går utefter tomtgränsen vid hus 1 D. Det anlades en ny stenkista på föreningens tomt för att underlätta avrinningen av vatten framöver.

Skador på fasadplattorna upptäcktes på hus 1 A under sommaren 2018. Skadorna undersöktes av leverantören Cembrit 7 november 2018. Utredning pågår.

Installation av solceller har undersökts av delar av styrelsen samt en medlem i föreningen. Mer inhämtning av fakta och utredning pågår.

Lån med förfallodag 180824 skrevs om på 5 år med en ränta på 1,91%

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	712	712
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 713	10 723	10 732	10 741
Elkostnad/m ² totalyta	45	39	37	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	40	35	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	169	232	321
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	-860	-374	-737
Nettoomsättning (tkr)	1 425	1 409	1 411	1 446

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	53 554	53 550	-154 250	154 254
S:a bundet eget kapital	45 013 554	53 550	-154 250	45 114 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 081 462	-53 550	-705 695	-3 322 217
Årets resultat	-53 484	-53 484	859 945	-859 945
S:a ansamlad förlust	-4 134 947	-107 034	154 250	-4 182 162
S:a eget kapital	40 878 607	-53 484	0	40 932 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 484
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 027 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
summa balanserat resultat	-4 134 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 134 947
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 425 467	1 409 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 170	6 191
Summa rörelseintäkter		1 438 637	1 415 427
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-519 668	-1 266 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 286	-121 409
Personalkostnader	Not 6	-44 842	-43 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
Summa rörelsekostnader		-1 194 962	-1 977 269
RÖRELSERESULTAT		243 675	-561 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 123	3 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 282	-301 538
Summa finansiella poster		-297 159	-298 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 484	-859 945
ÅRETS RESULTAT		-53 484	-859 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 58 612 600	59 158 766
Summa materiella anläggningstillgångar	58 612 600	59 158 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 612 600	59 158 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar Klientmedel	Not 9 16 482	15 907
Summa kortfristiga fordringar	16 542	15 907
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 636 460	1 181 453
Summa kassa och bank	1 636 460	1 181 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 683 002	1 197 360
SUMMA TILLGÅNGAR	60 265 602	60 356 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	53 554	154 254
Summa bundet eget kapital		45 013 554	45 114 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 081 462	-3 322 217
Årets resultat		-53 484	-859 945
Summa fritt eget kapital		-4 134 947	-4 182 162
SUMMA EGET KAPITAL		40 878 607	40 932 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 103 570	18 122 104
Summa långfristiga skulder		19 103 570	18 122 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 534	1 018 534
Leverantörsskulder		42 138	75 377
Skatteskulder		49 853	32 275
Övriga skulder		20 954	15 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	151 945	160 007
Summa kortfristiga skulder		283 424	1 301 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 265 602	60 356 126

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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 271 816	1 271 816
Hyror parkering	60 525	62 100
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	18 234	0
Överlåtelse/pantsättning	2 912	3 340
Öresutjämning	-20	-20
	1 425 467	1 409 236

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	3 895
Övriga intäkter	13 170	2 296
	13 170	6 191

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 876	45 000
	Fastighetsskötsel beställning	16 593	17 300
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	26 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 638
	Snöröjning/sandning	18 169	6 625
	Städning entreprenad	21 609	21 053
	Gård	1 949	2 612
	Serviceavtal	8 372	7 910
	Förbrukningsmateriel	3 823	13 456
		146 390	152 844
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 541	7 250
	Lås	0	313
	VVS	19 625	5 253
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 841
	Elinstallationer	3 005	0
	Hiss	16 868	7 997
	Fasad	0	10 543
		53 039	47 197
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	776 564
		0	776 564
	Taxebundna kostnader		
	El	80 990	69 950
	Vatten	70 924	71 566
	Sophämtning/renhållning	43 054	41 444
		194 968	182 960
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 324	16 658
	Kabel-TV	20 990	14 002
	Bredband	52 529	59 487
		91 843	90 147
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 428	16 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	519 668	1 266 137
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	15 169	14 987
	Föreningskostnader	388	18 373
	Styrelseomkostnader	6 500	7 060
	Fritids- och trivselkostnader	2 850	177
	Studieverksamhet	0	1 125
	Förvaltningsarvode	28 235	36 432
	Förvaltningsarvoden övriga	16 488	10 640
	Administration	4 751	9 737
	Konsultarvode	5 375	938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		84 286	121 409

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 122	33 600
	Sociala kostnader	10 720	9 956
		44 842	43 556
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	545 100	545 100
	Förbättringar	1 066	1 066
		546 166	546 166
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 116 605	62 116 605
	Utgående anskaffningsvärde	62 116 605	62 116 605
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 957 839	-2 411 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 504 005	-2 957 839
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 612 600	59 158 766
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		29 200 000	29 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
		29 200 000	29 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	16 482	15 853
	Fordringar	0	54
		16 482	15 907

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	154 254	225 134
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-154 250	-124 430
	Vid årets slut	53 554	154 254

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	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 %	4 936 052	4 945 319	2021-09-24
	Swedbank	1,570 %	4 936 052	4 945 319	2020-11-25
	Swedbank	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-09
	Summa skulder till kreditinstitut		19 122 104	19 140 638	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 534	-1 018 534	
			19 103 570	18 122 104	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 029 434 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	7 000	7 000
	Sociala avgifter	2 199	2 199
	Ränta	38 633	42 090
	Avgifter och hyror	104 113	108 718
	Snöröjning/sandning	0	0
	Avgifter och hyror	0	0
		151 945	160 007

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 7 november 2018 tog styrelsen ett enhälligt beslut gällande utbyte av dörrar + glaspartier i hus 1 B-D. Skärgårdsbyggarna fick uppdraget efter att offerter från totalt 5 företag gått igenom. Dörrbytet är beräknad att startas under mars 2019.

I början av 2018 skrevs ett 2-årigt avtal med BBF gällande fastighetsskötsel samt markskötsel inklusive viss snöskottning.

Avgift för varmvatten återinfördes den 1 juli i hus 1 A. Avgiften hade då varit borttagen sedan den nya varmvattenberedaren installerades 2015 pga. för hög debitering under ett antal år.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖ-BOO den / 2019



Anna Kristina Bring
Ledamot



Lars Johnny Bruce
Ledamot



Camilla Elisabeth Ekenberg
Ledamot



Titti Jeanette Maria Rapp
Ledamot



Eva Gun Lillemor Svenow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 03 2019



Daniel Yousif
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Montrose för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i öppenhet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 professionell 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 på fel, 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 fel, 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.

BoRevision

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 Brf Montrose för år 2018 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.

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 fortlopande 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.

Övriga upplysningar

Jag är inte med namn blev vald av stämman 2018, utan stämman beslutade att utse revisor hos BoRevision AB.

Stockholm den 25 / 03 2019

Daniel Yousif

Daniel Yousif

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 271 000	1 271 816	1 271 800
Hyror parkering	59 000	60 525	59 400
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	0	18 234	0
Överlåtelse/pantsättning	0	2 912	2 000
Öresutjämning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	13 170	0
	1 402 000	1 438 637	1 405 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 000	-75 876	-45 900
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-16 593	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-28 000	0	-26 800
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-18 169	-50 000
Städning entreprenad	-22 000	-21 609	-16 300
Gård	-2 000	-1 949	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-8 372	-8 100
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 823	-5 000
	-183 000	-146 390	-178 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	-13 541	-80 000
VVS	0	-19 625	0
Elinstallationer	0	-3 005	0
Hiss	0	-16 868	0
	-67 000	-53 039	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-73 000	-80 990	-72 400
Vatten	-72 000	-70 924	-72 800
Sophämtning/renhållning	-44 000	-43 054	-43 400
	-189 000	-194 968	-188 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 000	-18 324	-17 000
Kabel-TV	-15 000	-20 990	0
Bredband	-62 000	-52 529	-82 000
	-95 000	-91 843	-99 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 428	-33 900
	-34 000	-33 428	-33 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 169	-15 300
Föreningskostnader	-19 000	-388	-1 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 500	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 850	0
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-28 235	-37 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-16 488	-10 000
Administration	-8 000	-4 751	-8 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	-4 500
	-110 000	-84 286	-80 800

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 000	-34 122	-33 600
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-10 720	-10 600
	-45 000	-44 842	-44 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-546 000	-545 100	-546 200
Förbättringar	-2 000	-1 066	0
	-548 000	-546 166	-546 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 271 000	-1 194 962	-1 250 800
RÖRELSERESULTAT	131 000	243 675	154 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 067	6 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-300 000	-299 282	-300 000
	-300 000	-297 159	-294 000
RESULTAT	-169 000	-53 484	-139 600