

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Montrose

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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
Pernilla Fexdal	Ledamot
Eva Gun Lillemor Svenow	Ledamot

Barbro Hansson	Suppleant
Leticia Velasquez Diaz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Daniel Yousif	Ordinarie Extern
Ola Trané	Suppleant Extern

BoRevision

BoRevision



### Valberedning

Pia Lindstedt Studer

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

### 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

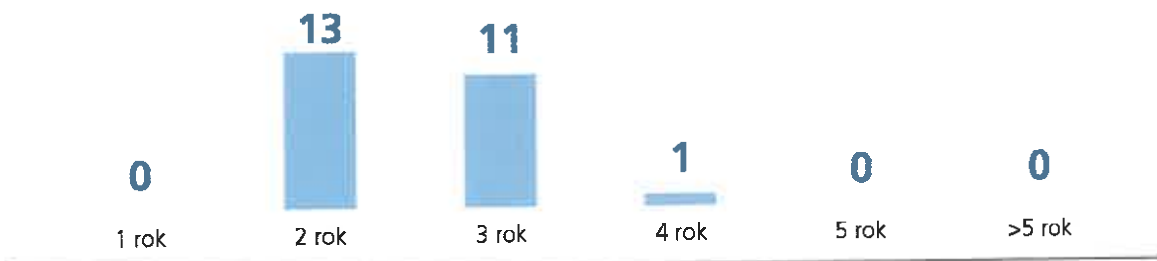
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 785 m<sup>2</sup>, varav 1 785 m<sup>2</sup> utgör 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	Kommentar
Vattenvarnare har installerat i samtliga lägenheter samt droppskydd under kyl/frys	2021	
Visst takunderhåll har utförts efter takinspektion.	2021	
Elektrisk dörröppnare har installerats på ytterdörren till hus 1A	2021	
Årlig säkerhetskontroll av hissen har utförts av KIWA, brister åtgärdades av Schindler hiss	2021	
Rör i marken mellan hus 1C och 1D har plomberats samt äppelträdet togs bort för att få bort problem med skadedjur som uppehållit sig där.	2021	
Luftfilter bytt 1 ggr i hus 1 A	2021	
Luftfilter bytta 2 ggr i hus 1 B-D	2021	
Brandskyddsbesiktning har utförts	2021	
Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC	2021	
Väggskivor har bytts ut på södra sidan av fasaden på hus 1A	2021	Garantiarbete då fasadskivorna var skadade
Planerat underhåll	År	
Golv och ev tak på balkonger ska ses över	2022	
Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC	2022	
Visst takunderhåll ska utföras efter takinspektion, enligt protokoll.	2022	

### 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
EI	Boo Energi
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning / Återvinning	Nacka Kommun / SUEZ Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Brandskydd	Brandsäkra 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 23 maj genomförde vi årsstämman utomhus pga Corona. Efter stämman hade vi en gemensam städdag då vi städade våra gemensamma utrymmen, fixade i trädgården, förbättringsmålade mm. Efteråt grillade vi tillsammans i det fina försommarvärdet.

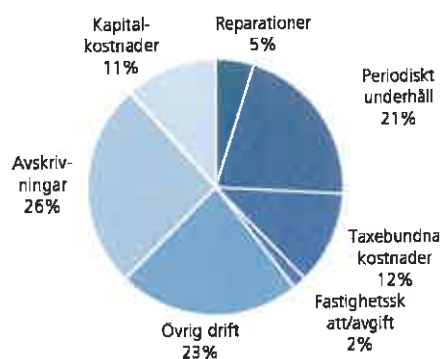
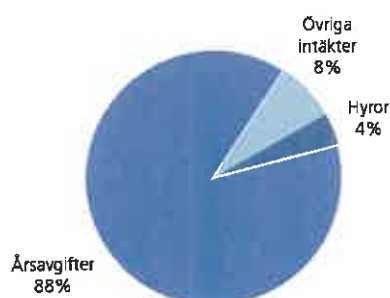
### Föreningens ekonomi

Två lån har skrivits om under året, och i båda fallen fick vi ner räntan betydligt mot tidigare.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 677 401</b>	<b>671 940</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 485 030	2 229 251
Finansiella intäkter	431	123
Minskning kortfristiga fordringar	0	432 019
Ökning av kortfristiga skulder	44 468	0
	<b>1 529 929</b>	<b>2 661 393</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 315 212	1 320 483
Finansiella kostnader	243 001	294 158
Ökning av kortfristiga fordringar	1 360	0
Minskning av långfristiga skulder	21 815	22 666
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 625
	<b>1 581 388</b>	<b>1 655 932</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 625 942</b>	<b>1 677 401</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-51 459</b>	<b>1 005 461</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 1 459 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

Vattensäkring i alla lägenheter utfördes under våren 2021. Säkringen består av vattenlarm larmar genom en signal och stänger av vattnet om en vattenläcka uppstår. Detta installerade vi för att förhindra att framtida vattenskador ska uppstå likt den som inträffade på vinden sommaren 2019. Vattensäkringen medförde att vi fick 20% rabatt på vår föreningsförsäkring.

Under våren och försommaren byttes alla svarta fasadskivor ut på den sydöstra delen av hus 1A. Detta var ett garantijobb som vi väntat på att få gjort i flera år. Fasadskivorna var feltillverkade och flagade vilket de inte skulle göra. Arbetet utfördes av AB Tresson Fasad på uppdrag av fasadtillverkaren Cembrit AB.

Under våren utförde vi plombering av gamla rör i marken mellan hus 1 C och hus 1 D. Vi tog även bort det gamla äppelträdet och alla rötter som vuxit in i rören vilket ökat risken för att skadedjur (råttor etc.) ska uppehålla sig där och runt äppelträdet för att komma åt fallfrukt. Sedan saneringen har inga råttor syns till i vårt område.

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. Brf Montrose skickade in ett yttrande med våra synpunkter den 31 januari 2022.

Under året har vi skrivit om två lån till betydligt lägre räntor än vi tidigare haft. Lån 2851630760, tidigare ränta 1,54%, nuvarande 0,98% med en räntebindningstid av 5 år Lån 2756272577, tidigare ränta 1,34%, nuvarande 0,84% med en räntebindningstid av 5 år

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	734	734	723	713
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 676	10 688	10 701	10 713
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	42	46	45
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	33	25	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	136	165	167	168
Soliditet (%)	67	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-619	69	-1 043	-53
Nettoomsättning (tkr)	1 480	1 478	1 459	1 425

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

## 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	53 550	53 550	-53 550	53 550
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 013 550</b>	<b>53 550</b>	<b>-53 550</b>	<b>45 013 550</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-5 109 004	-53 550	122 117	-5 177 571
Årets resultat	-618 918	-618 918	-68 567	68 567
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 727 923</b>	<b>-672 468</b>	<b>53 550</b>	<b>-5 109 004</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 285 627</b>	<b>-618 918</b>	<b>0</b>	<b>39 904 546</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-618 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 055 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 727 923</b>

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

53 550
<b>-5 674 373</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 480 464	1 478 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 566	750 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 485 030</b>	<b>2 229 251</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 076 073	-1 087 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 974	-187 830
Personalkostnader	Not 6	-61 165	-45 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 861 378</b>	<b>-1 866 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-376 348</b>	<b>362 601</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		431	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 001	-294 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 570</b>	<b>-294 035</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-618 918</b>	<b>68 567</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-618 918</b>	<b>68 567</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	56 974 102
		57 520 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>56 974 102</b>	<b>57 520 268</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>56 974 102</b>	<b>57 520 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 652 250
		1 702 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 652 310</b>	<b>1 702 437</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	9 474	9 446
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 474</b>	<b>9 446</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 661 784</b>	<b>1 711 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 635 885</b>	<b>59 232 151</b>



## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<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 10	53 550	53 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 013 550</b>	<b>45 013 550</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 109 004	-5 177 571
Årets resultat		-618 918	68 567
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 727 923</b>	<b>-5 109 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 285 627</b>	<b>39 904 546</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 780 439	9 152 033
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 780 439</b>	<b>9 152 033</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 276 688	9 926 909
Leverantörsskulder		39 439	27 574
Skatteskulder		72 200	70 150
Övriga skulder		27 843	20 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	153 649	130 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 569 819</b>	<b>10 175 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 635 885</b>	<b>59 232 151</b>

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 309 968	1 309 968
Hyror parkering	62 100	60 075
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	36 468	36 468
Öresutjämning	-72	-72
	<b>1 480 464</b>	<b>1 478 439</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäringersättning	0	748 124
Övriga intäkter	4 566	2 688
	<b>4 566</b>	<b>750 812</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 689	6 538
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 246	21 247
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 079	0
	Snöröjning/sandning	36 994	5 638
	Städning entreprenad	36 153	24 973
	Städning enligt beställning	0	15 018
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 500
	Hissbesiktning	1 969	1 900
	Gård	7 343	5 280
	Serviceavtal	7 551	3 518
	Förbrukningsmateriel	13 708	16 050
	Teleport/hissanläggning	1 315	915
	Brandskydd	11 790	36 289
	Fordon	0	36
		<b>148 837</b>	<b>161 902</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	9 085	16 927
	Värmeanläggning/undercentral	8 050	0
	Ventilation	4 550	24 564
	Elinstallationer	13 799	2 507
	Hiss	50 352	107 847
	Tak	0	9 100
	Skador/klotter/skadegörelse	18 287	0
	Vattenskada	0	5 871
		<b>104 123</b>	<b>166 816</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	200 000
	Lås	55 860	0
	VVS	386 348	0
	Ventilation	0	130 911
	Elinstallationer	0	97 984
		<b>442 208</b>	<b>428 895</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	101 532	74 787
	Vatten	74 073	59 155
	Sophämtning/renhållning	72 263	58 340
		<b>247 868</b>	<b>192 282</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 045	27 967
	Kabel-TV	0	14 052
	Bredband	73 517	59 526
		<b>96 562</b>	<b>101 545</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 475</b>	<b>35 725</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 076 073</b>	<b>1 087 165</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Hysesförluster	0	180
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 250
	Föreningskostnader	0	654
	Styrelseomkostnader	5 798	8 956
	Fritids- och trivselkostnader	1 939	2 680
	Förvaltningsarvode	148 957	149 013
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 500
	Administration	1 146	4 153
	Föreningsavgifter	0	644
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 800
		<b>177 974</b>	<b>187 830</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 600	35 474
	Sociala kostnader	13 565	10 015
		<b>61 165</b>	<b>45 489</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-4 596 337	-4 050 171
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 142 503</b>	<b>-4 596 337</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 974 102</b>	<b>57 520 268</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	35 782	34 482
	Klientmedel hos SBC	566 080	1 667 955
	Räntekonto hos SBC	1 050 388	0
		<b>1 652 250</b>	<b>1 702 437</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	53 550	107 104
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 550	-107 104
	<b>Vid årets slut</b>	<b>53 550</b>	<b>53 550</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	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	0,980 %	5 000 000	5 000 000	2026-06-17
	Swedbank	0,840 %	4 901 937	4 914 471	2025-11-25
	Swedbank	1,040 %	4 905 190	4 914 471	2026-09-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 057 127</b>	<b>19 078 942</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 276 688	-9 926 909	
			<b>15 780 439</b>	<b>9 152 033</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 923 687 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.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	48 036	20 309
	Avgifter och hyror	105 613	109 975
		<b>153 649</b>	<b>130 284</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Visst takunderhåll ska utföras efter takinspektion.

Balkongernas tak men framförallt golv ska ses över och ev underhållas.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den 18 / 5 2022



Titti Jeanette Maria Rapp  
Ordförande



Anna Kristina Bring  
Ledamot



Pernilla Fexdal  
Ledamot



Eva Gun Lillemor Svenow  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2022



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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.





## 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 2021 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 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.

Stockholm den 30 maj 2022



.....  
Ola Trané

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisorssuppleant