



2020

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Montrose

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Maria Hansson	Suppleant
Leticia Velasquez Diaz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Yousif	Ordinarie Extern	BoRevision
Ola Trané	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Pia Lindstedt Studer

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

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

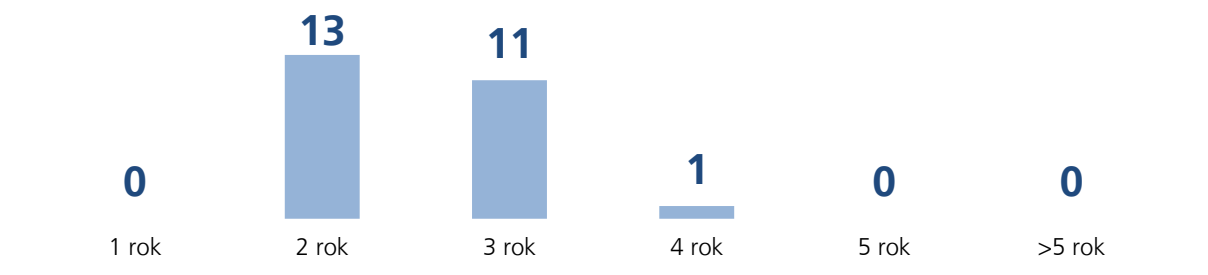
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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

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	
OVK utfört i hus 1A	2020	
Säkerhetsbesiktning av hissen har utförts	2020	
Brandskyddsbesiktning har utförts	2020	
OVK utfört i hus 1 B-D	2020	
Luftfilter bytta 2 ggr i hus 1 B-D	2020	
Luftfilter bytt 1 ggr i hus 1 A	2020	
Service av värmepumpar i hus 1 B-D	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC	2021	
Golv och ev tak på balkonger ska ses över	2021	
Visst takunderhåll ska utföras efter takinspektion, enligt protokoll.	2021	
Väggskivor ska bytas på södra sidan av fasaden på hus 1 A	2021	Garantireparation av tillverkaren Cembrit ska utföras av Tresson under våren 2021. Väggskivorna är feltillverkade och flagar.
Vattenvarnare installeras på vinden i hus 1 A	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel sommar	Baggens Bygg & Förvaltningservice 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

Övrig information

Den 31 maj genomfördes årsmötet för föreningen utomhus på grund av Corona. Därefter hade vi den årliga städdagen med stor uppslutning av många medlemmar. Vi målade, städade och utförde en hel del trädgårdsarbete, därefter blev det grillning och fika i det fina vädret.

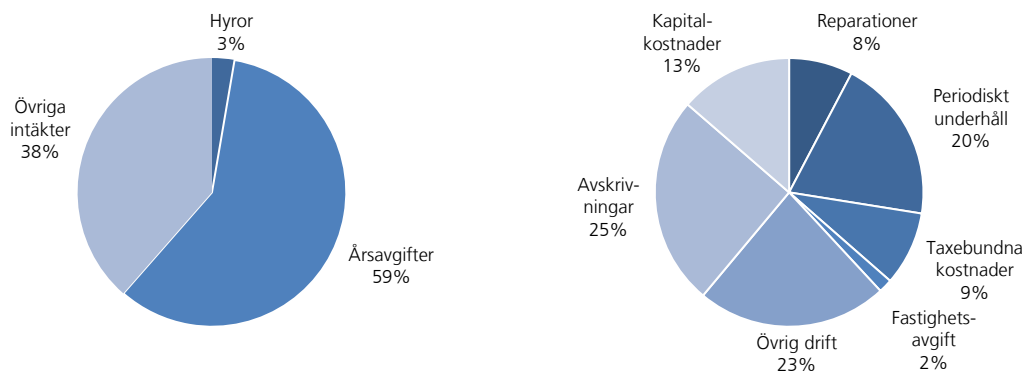
Föreningens ekonomi

Lån hos Swedbank med förfallodatum 2020-11-25 skrevs om på 5 år från en ränta på 1,57% till 0,82%. Flera banker fick lämna bud men Swedbank gav oss det lägsta budet och då beslöt vi att behålla Swedbank.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	671 940	1 636 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 229 251	2 029 253
Finansiella intäkter	123	1 940
Minskning kortfristiga fordringar	432 019	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 398
	2 661 393	2 033 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 320 483	2 229 698
Finansiella kostnader	294 158	297 958
Ökning av kortfristiga fordringar	0	449 959
Minskning av långfristiga skulder	22 666	20 496
Minskning av kortfristiga skulder	18 625	0
	1 655 932	2 998 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 677 401	671 940
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 005 461	-964 520

*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 1 429 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

Vår nya förvaltare SBC upptäckte ett antal brister gällande kontroll av brand- och hiss säkerheten vid genomgång när de tog över förvaltningen av vår fastighet. Nu har vi tecknat avtal med KIWA för regelbunden årlig kontroll av hissen vilket måste genomföras enligt lag. Vi har även tecknat ett avtal med Brandsäkra som ska utföra årliga kontroller av brandsäkerheten. Nya brandsläckare, brandvarnare och utrymningsskyltar har satts upp och egenkontroll av brandsäkerheten utförs kvartalsvis av brandansvarig i föreningen (ordförande).

Under våren färdigställdes de lägenheter som blev vattenskadade av vattenläckan på vinden i hus 1 A i juli 2019 och de boende fick flytta tillbaka. Efter några diskussioner med försäkringsbolaget fick vi alla fakturor betalda förutom ett åldersavdrag på en faktura vilket är rimligt då huset är 12 år gammalt. Vinden återställdes och golvet är nu vattentätt och har rätt lutning mot golvbrunnen. Det finns dock ett utrymme som inte är skyddat mot vatten då det inte går på grund av luftrör alltför nära golvet. Vattensäkring i form av vattenlarm är installerat för att säkra att inte en vattenläcka ska uppstå utan att vi får larm om det. Slutbesiktning och OVK genomfördes under hösten då även ventilationsanläggningen var på plats och fungerade igen.

På försommaren framkom att det fanns byggplaner i vårt närområde och styrelsen tillsammans med några medlemmar träffade representanter från Nacka kommun för att få en tydligare bild av planen. Informationen som vi fick ta del av visade utformningen och placeringen av bostäder på våra granntomter. Förslaget var illa underbyggt och de nya byggnaderna skulle på många sätt helt ändra karaktären på vår del av Björknäs. Den information som framkom vid mötet samt frågor och synpunkter från boende i föreningen ledde till att Styrelsen sände in ett yttrande på Nacka kommuns samråd på planbeskrivningen för den föreslagna exploateringen av tomterna 1:360, 1:376 och 1:980 längs med Värmdövägen. Yttrandet sändes in i augusti 2020. Enligt beslut i Nacka kommun kommer ett nytt förslag, med endast ett alternativ att tas fram, där hänsyn till synpunkterna kommer att tas med. Samråd kring det omarbetade planförslaget planeras under andra kvartalet 2021. Styrelsen avser att fortsatt bevaka Nacka kommuns vidare hantering av exploateringsplanerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	723	713	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 688	10 701	10 713	10 723
Elkostnad/m ² totalyta	42	46	45	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	25	40	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	167	168	169
Soliditet (%)	67	67	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	-1 043	-53	-860
Nettoomsättning (tkr)	1 478	1 459	1 425	1 409

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	-107 104	107 104
S:a bundet eget kapital	45 013 550	53 550	-107 104	45 067 104
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 177 571	-53 550	-935 524	-4 188 497
Årets resultat	68 567	68 567	1 042 628	-1 042 628
S:a ansamlad förlust	-5 109 004	15 017	107 104	-5 231 125
S:a eget kapital	39 904 546	68 567	0	39 835 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 124 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 550
summa balanserat resultat	-5 109 004

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

53 550
-5 055 454

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 478 439	1 458 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750 812	570 536
Summa rörelseintäkter		2 229 251	2 029 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 087 165	-2 092 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 830	-100 109
Personalkostnader	Not 6	-45 489	-36 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 166	-546 166
Summa rörelsekostnader		-1 866 650	-2 775 864
RÖRELSERESULTAT		362 601	-746 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	1 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 158	-297 958
Summa finansiella poster		-294 035	-296 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 567	-1 042 628
ÅRETS RESULTAT		68 567	-1 042 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	57 520 268	58 066 434
Summa materiella anläggningstillgångar	57 520 268	58 066 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 520 268	58 066 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 702 437	521 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	432 959
Summa kortfristiga fordringar	1 702 437	955 004
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 446	183 437
Summa kassa och bank	9 446	183 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 711 883	1 138 441
SUMMA TILLGÅNGAR	59 232 151	59 204 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	53 550	107 104
Summa bundet eget kapital		45 013 550	45 067 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 177 571	-4 188 497
Årets resultat		68 567	-1 042 628
Summa fritt eget kapital		-5 109 004	-5 231 125
SUMMA EGET KAPITAL		39 904 546	39 835 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 152 033	19 081 112
Summa långfristiga skulder		9 152 033	19 081 112
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 926 909	20 496
Leverantörsskulder		27 574	14 206
Skatteskulder		70 150	67 850
Övriga skulder		20 655	47 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 284	137 934
Summa kortfristiga skulder		10 175 572	287 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 232 151	59 204 875

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 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 309 968	1 290 892
Hyror parkering	60 075	59 400
Kabel-TV intäkter	72 000	72 000
Varmvattenintäkter	36 468	36 468
Öresutjämning	-72	-43
	1 478 439	1 458 717

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	748 124	565 186
Övriga intäkter	2 688	5 350
	750 812	570 536

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	55 125
	Fastighetsskötsel beställning	6 538	6 590
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 247	0
	Snöröjning/sandning	5 638	31 108
	Städning entreprenad	24 973	11 586
	Städning enligt beställning	15 018	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 500	25 620
	Hissbesiktning	1 900	0
	Gård	5 280	2 037
	Serviceavtal	3 518	22 791
	Förbrukningsmateriel	16 050	452
	Teleport/hissanläggning	915	0
	Brandskydd	36 289	398
	Fordon	36	0
		161 902	155 707
	Reparationer		
	Lås	0	431
	VVS	16 927	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	763
	Ventilation	24 564	41 952
	Elinstallationer	2 507	0
	Hiss	107 847	0
	Tak	9 100	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 353
	Vattenskada	5 871	323 434
		166 816	368 933
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	200 000	568 802
	Lås	0	376 576
	Ventilation	130 911	207 089
	Elinstallationer	97 984	0
		428 895	1 152 467
	Taxebundna kostnader		
	El	74 787	82 142
	Vatten	59 155	43 766
	Sophämtning/renhållning	58 340	53 826
	Grovsopor	0	13 877
		192 282	193 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 967	20 340
	Självrisk	0	93 000
	Kabel-TV	14 052	18 444
	Bredband	59 526	56 009
		101 545	187 793
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 087 165	2 092 935

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	14 938
	Föreningskostnader	654	406
	Styrelseomkostnader	8 956	8 328
	Fritids- och trivselkostnader	2 680	1 203
	Förvaltningsarvode	149 013	38 939
	Förvaltningsarvoden övriga	1 500	7 450
	Administration	4 153	4 833
	Konsultarvode	0	19 482
	Föreningsavgifter	644	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 530
		187 830	100 109

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 474	28 565
	Sociala kostnader	10 015	8 089
		45 489	36 654

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	545 100	545 100
	Förbättringar	1 066	1 066
		546 166	546 166

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 050 171	-3 504 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 166	-546 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 596 337	-4 050 171
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 520 268	58 066 434
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 500 000	7 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		36 000 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	34 482	33 482
	Klientmedel hos SBC	1 667 955	488 503
		1 702 437	521 985
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	432 959
		0	432 959
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	107 104	53 554
	Reservering enligt stadgar	53 550	53 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 104	0
	Vid årets slut	53 550	107 104

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- 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	1,540 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-23
Swedbank	0,840 %	4 914 471	4 925 804	2025-11-25
Swedbank	1,340 %	4 914 471	4 925 804	2021-09-24
Summa skulder till kreditinstitut		19 078 942	19 101 608	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 926 909	-20 496	
		9 152 033	19 081 112	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 931 385 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 250 000	23 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	20 309	38 610
Avgifter och hyror	109 975	99 324
	130 284	137 934

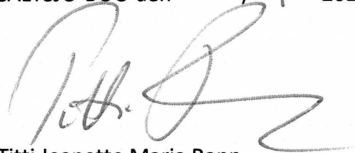
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offerter har tagits in för att få underlag för beslut gällande att vattensäkra våra kök. Efter vattenläckan på vinden i hus 1 A har det framkommit att vi även borde titta över säkerheten kring vattenledningar i lägenheterna, då speciellt i köken där flest vattenläckage sker enligt försäkringsbolaget.

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

SALTSJÖ-BOO den 29/4 2021



Titti Jeanette Maria Rapp
Ordförande



Anna Kristina Bring
Ledamot

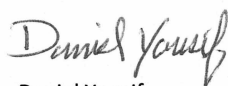


Pernilla Fexdal
Ledamot



Eva Gun Lillemor Svenow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021



Daniel Yousif
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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.

20

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 2020 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:

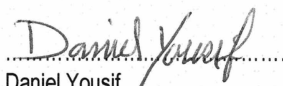
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Saltsjö-Boo den 11 / 5 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se