



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Montören



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Montören med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adresserna Bynäsvägen 8, 10 12, 14, 16, 18, 20 och 22. Söderbyvägen 2, 4, 6 och 8 samt Gärdesvägen 7 och 9:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manometern 1	1962-09-04	1963
Montören 1	1962-09-04	1963
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7328
25	p-platser	0
Totalt 108 objekt		7328

Föreningens lägenheter fördelas på:

35 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
15 st	6 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dan Fröberg	Ordförande	2022-04-28
Christer Svensson	Ledamot	2023-04-25
Curt Frid	Ledamot	2023-04-25
Mats Lundin	Ledamot	2022-04-28
Andrew Plummer	Ledamot	2023-04-25
Christoffer Thiman	Suppleant	2023-04-25
Anna Mauritzson	Suppleant	2023-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Fröberg, Mats Lundin, Anna Mauritzson och Christoffer Thiman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Svensson, Mats Lundin, Dan Fröberg och Andrew Plummer.

Revisorer har varit: Ola Trané vald av föreningen, revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Johansson, Ann-Catrin Svedlund och Maria Eklind, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet när föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2023.

Verksamhet och målsättning

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen som bildades 1962.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Manometern 1 och Montören 1 i Eskilstuna.

Föreningens hus byggdes mellan åren 1963–1964.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Ny UH-plan upprättades 2023 och uppdateras kontinuerligt. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Kostnaden för planerat underhåll de nästkommande tio åren är beräknad till ca 15-20 miljoner, (ej inräknat eventuellt byte av rör i värmekulvert, byte av avloppsledning och stambyte).

Underhåll

Föreningen har under 2023 gjort underhåll av föreningens fastighet med 876 232 kr. Det mest kostnadskrävande underhållet har varit byte och målning av fasader samt målning och reparation av fönster.

Föreningen har också bytit tak på bodar och garage i manometern. (Gärdesvägen och Söderbyvägen).

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, elavtal, el och nät
Bild AT SE	TV
Länsförsäkringar Södermanland	Fastighetsförsäkringar
Elfast	Teknik och fastighetsskötsel

Från 1 januari 2024 har föreningen elhandelsavtal med Mälarenergi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	132	61	101	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 415	1 356	1 157	1 161	1 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 415	1 356	1 157	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	157	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	633	591	580	568	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	657	614	593	570	563
Nettoomsättning, tkr	4 645	4 358	4 274	4 182	4 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	-917	-391	300	-111
Soliditet, %	14	15	24	26	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. *Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att tidigare jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Föreningens kostnader för underhåll samt ökade räntekostnader har påverkat föreningens resultat negativt. För att finansiera föreningens ökade kostnader har årsavgifterna höjts med 12 % från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	980 329	0	0	980 329
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	390 000	0	0	390 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 906 258	0	-176 232	1 730 026
S:a bundet eget kapital, kr	3 276 587	0	-176 232	3 100 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-350 094	-917 125	176 232	-1 090 986
Årets resultat, kr	-917 125	917 125	-162 276	-162 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 267 219	0	13 956	-1 253 262
S:a eget kapital, kr	2 009 368	0	-162 276	1 847 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 876 232 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 267 218
Årets resultat, kr	-162 276
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	876 232
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 253 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 253 262

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 644 773	4 357 880
Övriga rörelseintäkter	3	171 481	140 363
Summa rörelseintäkter		4 816 254	4 498 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 140 501	-3 457 978
Övriga externa kostnader	5	-168 423	-166 061
Underhåll enligt plan	6	-876 232	-1 128 705
Personalkostnader och arvoden	7	-160 504	-156 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 309	-235 645
Summa rörelsekostnader		-4 596 969	-5 144 577
Rörelseresultat		219 285	-646 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 845	-272 432
Summa finansiella poster		-381 561	-270 791
Resultat efter finansiella poster		-162 276	-917 125
Årets resultat		-162 276	-917 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 865 458	11 253 676
Summa materiella anläggningstillgångar		11 865 458	11 253 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		11 868 958	11 257 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 462	2 178
Avräkningskonto HSB Södermanland		877 565	1 750 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	407 661	367 152
Summa kortfristiga fordringar		1 287 688	2 120 175
Summa omsättningstillgångar		1 287 688	2 120 175
SUMMA TILLGÅNGAR		13 156 646	13 377 351

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		980 329	980 329
Upplåtelseavgifter		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll		1 730 026	1 906 258
Summa bundet eget kapital		3 100 355	3 276 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 090 986	-350 094
Årets resultat		-162 276	-917 125
Summa fritt eget kapital		-1 253 262	-1 267 219
Summa eget kapital		1 847 093	2 009 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 278 600	7 411 200
Summa långfristiga skulder		10 278 600	7 411 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	87 600	2 527 600
Leverantörsskulder		341 524	509 196
Aktuella skatteskulder		16 919	23 266
Övriga skulder	14	2 685	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	582 225	894 261
Summa kortfristiga skulder		1 030 953	3 956 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 156 646	13 377 351

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-162 276	-917 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251 309	235 645
Resultat efter finansiella poster		89 033	-681 480
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 562
Förändring av kortfristiga fordringar		-79 624	-4 312
Förändring av leverantörsskulder		-128 841	476 310
Förändring av kortfristiga skulder		-318 158	129 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-437 590	-77 924
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-863 090	-2 261 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-863 090	-2 261 902
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		427 400	1 458 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		427 400	1 458 021
Årets kassaflöde		-873 280	-881 805
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 750 845	2 632 650
Likvida medel vid årets slut		877 565	1 750 845

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,05 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 959 399 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	4 636 320	4 333 104
Hyror	32 400	30 900
Hysesbortfall	-35 042	-20 614
Intäkter konsumtionsavgift	-817	-231
Övriga intäkter	11 912	14 722
Summa nettoomsättning	4 644 773	4 357 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	156 519	136 172
Övriga ersättningar och intäkter	14 962	4 191
Summa övriga rörelseintäkter	171 481	140 363

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	26 238	11 392
Löpande underhåll	331 034	813 009
Elavgifter	115 890	58 701
Uppvärmningsavgifter	867 705	845 317
Vatten och avlopp	277 359	248 988
Sophämtning	226 300	215 029
Övrig renhållning	16 144	23 004
Försäkringar	337 433	371 375
Kabel-TV/bredband	155 646	143 820
Fastighetskötsel	335 597	248 666
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	451 155	451 155
Övriga kostnader	0	27 522
Summa driftskostnader	3 140 501	3 457 978

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 750	13 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	119 292	113 148
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 875	3 125
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Bankkostnader	0	2 500
Möteskostnader	4 668	2 439
Fritidsverksamhet	582	836
Överlåtelseavgift	9 188	4 830
Pantförskrivningsavgift	4 200	12 950
Representation, avdragsgill	1 800	1 210
Kontorsmaterial och trycksaker	-244	3 802
Datakommunikation	236	0
Övriga externa kostnader	7 220	7 120
Inkassokostnader	57	51
Summa övriga externa kostnader	168 424	166 061

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	876 232	1 128 705
Summa underhåll enligt plan	876 232	1 128 705

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	0	2 000
Arvode styrelse	68 222	65 652
Arvode vicevärd	60 000	61 800
Övriga arvoden	5 250	4 600
Sociala avgifter	25 832	22 136
Övriga personalkostnader	1 200	0
Summa personalkostnader och arvoden	160 504	156 188

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1963.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 970 841	20 708 939
Ingående anskaffningsvärde mark	3 462 280	3 462 280
Årets investeringar	863 090	2 261 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 296 211	26 433 121
Ingående avskrivningar	-15 179 446	-14 943 801
Årets avskrivningar	-251 309	-235 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 430 755	-15 179 446
Utgående redovisat värde	11 865 456	11 253 675
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 584 000	43 584 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 570 000	16 570 000
Totalt taxeringsvärde	60 154 000	60 154 000

Fastighetsbeteckning: Manometern 1 och Montören 1

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden, Insats SBC	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 661	367 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 661	367 152

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Rekarne AB			0	2 470 000
Swedbank Hypotek AB	1,56	2025-01-24	1 011 200	1 036 800
Sparbanken Rekarne AB	4,44	2026-06-01	2 955 000	0
Sparbanken Rekarne AB	4,10	2027-06-01	6 400 000	6 432 000
			10 366 200	9 938 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-2 470 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-87 600	-57 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 278 600	7 411 200

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-350 400
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 928 200

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	11 348 200	11 348 200
Summa ställda säkerheter	11 348 200	11 348 200

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	87 600	2 527 600
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	87 600	2 527 600

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	2 175	1 650
Lagstadgade sociala avgifter	510	510
Övriga kortfristiga skulder	0	300
Summa övriga kortfristiga skulder	2 685	2 460

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 499	2 562
Förutbetalda hyror och avgifter	413 270	386 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 455	499 676
Avtalsplacerade betalningar	0	5 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 224	894 260

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Montören med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Dan Fröberg

Mats Lundin

Andrew Plummer

Christer Svensson

Curt Frid

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montören, org.nr. 718000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montören för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Montören för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN FRÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 20:51:07



MATS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 21:34:03



ANDREW PLUMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:25:26



CHRISTER SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:52:33



CURT FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 22:26:52



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 07:00:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 07:01:38



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.