



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Montören



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Montören med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 364
25	p-platser	0
Totalt 108 objekt		7 364

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 3 rok, 33 st 4 rok, 15 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dan Fröberg	Ordförande	2024-04-22
Christer Svensson	Ledamot	2023-04-25
Curt Frid	Ledamot	2023-04-25
Mats Lundin	Ledamot	2024-04-22
Andrew Plummer	Ledamot	2023-04-25
Jenny Öhman	Suppleant	2024-04-22
Christoffer Timan	Suppleant	2024-04-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Svensson, Curt Frid och Andrew Plummer samt suppleanterna Jenny Öhman och Christoffer Timan.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Johansson, Ann-Catrin Svedlund och Maria Ekling (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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 50-årig underhållsplan upprättades 2025 och uppdateras kontinuerligt. Planen ligger till grund för föreningsstämman 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 avloppsledningar och stambyte).

Underhåll

Föreningen har under 2024 gjort underhåll av föreningens fastighet med 795 698 kr. Det mest kostnadskrävande underhållet har varit byte och målning av fasader samt målning och reparation av fönster.

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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	169	132	61	101	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 403	1 415	1 356	1 157	1 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 403	1 415	1 356	1 157	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	182	172	157	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	705	633	591	580	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	711	657	614	593	570
Nettoomsättning, tkr	5 206	4 645	4 358	4 274	4 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	-162	-917	-391	300
Soliditet, %	15	14	15	24	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. * Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter.

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.

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
Upplåtelseavgifter, kr	390 000	0	0	390 000
Underhållsfond, kr	1 730 026	0	-95 698	1 634 328
S:a bundet eget kapital, kr	3 100 355	0	-95 698	3 004 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 090 986	-162 276	95 698	-1 157 564
Årets resultat, kr	-162 276	162 276	175 350	175 350
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 253 262	0	271 048	-982 214
S:a eget kapital, kr	1 847 093	0	175 350	2 022 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 795 698 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	-1 253 262
Årets resultat, kr	175 350
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	795 698
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-982 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-982 214
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 205 618	4 644 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 613	171 481
Summa Rörelseintäkter		5 211 231	4 816 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 126 842	-4 140 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 711	-39 007
Personalkostnader	Not 6	-162 068	-165 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-265 707	-251 309
Summa Rörelsekostnader		-4 627 328	-4 596 969
Rörelseresultat		583 903	219 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 881	-381 845
Summa Finansiella poster		-408 553	-381 561
Resultat efter finansiella poster		175 350	-162 276
Resultat före skatt		175 350	-162 276
Årets resultat		175 350	-162 276



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 465 031	11 865 458
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 465 031	11 865 458

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 500	3 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa Anläggningstillgångar		12 468 531	11 868 958
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 613	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	747 243	880 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	412 588	407 661
Summa Kortfristiga fordringar		1 165 444	1 287 688

Summa Omsättningstillgångar		1 165 444	1 287 688
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		13 633 975	13 156 645
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 370 329	1 370 329
Fond för yttre underhåll	1 634 328	1 730 026
Summa Bundet eget kapital	3 004 658	3 100 356

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 157 564	-1 090 986
Årets resultat	175 350	-162 276
Summa Ansamlad förlust	-982 214	-1 253 262

Summa Eget kapital	2 022 444	1 847 094
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 231 000	10 278 600
Summa Långfristiga skulder		9 231 000	10 278 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 047 600	87 600
Leverantörsskulder		556 497	341 524
Skatteskulder		136 731	16 919
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	6 813	2 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	632 890	582 224
Summa Kortfristiga skulder		2 380 531	1 030 952

Summa Skulder		11 611 531	11 309 552
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		13 633 975	13 156 645
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 903	219 285
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	265 707	251 309
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	265 707	251 309
Erhållen ränta	328	284
Erlagd ränta	-408 945	-381 908
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	440 993	88 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 963	-79 624
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	350 812	-446 936
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	378 775	-526 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	819 768	-437 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-865 280	-863 090
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-865 280	-863 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-87 600	427 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 600	427 400
Årets kassaflöde	-133 112	-873 280
Likvida medel vid årets början	877 565	1 750 845
Likvida medel vid årets slut	744 453	877 565



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Planerat underhåll underhåll ingår i Not 4 Driftskostnader.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 959 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 205 480	4 636 320
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-37 395	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 000	32 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-817
	Övriga primära intäkter	14 133	11 912
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 214 218	4 679 815
	Hysesbortfall	-8 600	-35 042
	<i>Summa</i>	-8 600	-35 042
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 205 618	4 644 773
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	156 519
	Övriga ersättningar och intäkter	5 613	14 962
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 613	171 481
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-84 323	-239 087
	Snö och halk-bekämpning	-71 307	-122 748
	Reparationer	-245 050	-331 034
	Planerat underhåll	-795 698	-876 232
	Försäkringsskador	-6 334	0
	El	-86 276	-115 890
	Uppvärmning	-972 336	-867 705
	Vatten	-273 480	-277 359
	Sophämtning	-240 335	-242 444
	Fastighetsförsäkring	-364 883	-337 433
	Kabel-TV och bredband	-161 446	-155 646
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-570 967	-451 155
	Förvaltningsavtalskostnader	-254 406	-124 167
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 126 842	-4 140 900

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 575	0
	Administrationskostnader	-17 219	-13 437
	Extern revision	-18 375	-15 750
	Medlemsavgifter	-7 220	-7 220
	Föreningsverksamhet	-5 302	-1 800
	Övriga förvaltningskostnader	-8 020	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 711	-39 007
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 213	-68 222
	Övriga arvoden	-61 750	-65 250
	Löner och övriga ersättningar	-3 800	0
	Sociala avgifter	-23 805	-25 832
	Övriga personalkostnader	-1 500	-6 449
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 068	-165 753
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 833 931	22 970 841
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 462 280	3 462 280
	Årets investeringar	865 280	863 090
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 161 491	27 296 211
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 430 754	-15 179 445
	Årets avskrivningar	-265 707	-251 309
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 696 461	-15 430 754
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 465 031	11 865 458
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 839 000	43 584 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 290 000	16 570 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	76 129 000	60 154 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 348 200	11 348 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 348 200	11 348 200

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärden, Insats SBC

3 500

3 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

3 500

3 500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

744 453

877 565

Skattekonto

2 790

2 462

Summa Övriga fordringar

747 243

880 027

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

412 588

407 661

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

412 588

407 661

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	1,56%	2025-01-24	985 600	25 600
E:a Rekarne Sparbank AB	4,44%	2026-06-01	2 925 000	30 000
E:a Rekarne Sparbank AB	4,1%	2027-06-01	6 368 000	32 000
			10 278 600	87 600

Långfristig del

9 231 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

62 000

Lån som ska konverteras inom ett år

985 600

Kortfristig del

1 047 600

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

87 600

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

350 400

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,95%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	1,56%	2025-01-24	985 600	25 600
E:a Rekarne Sparbank AB	4,44%	2026-06-01	2 925 000	30 000
E:a Rekarne Sparbank AB	4,1%	2027-06-01	6 368 000	32 000
			10 278 600	87 600

Nästa års amortering av långfristig skuld	62 000
Lån som ska konverteras inom ett år	985 600
Kortfristig del	1 047 600

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt, Lagstadgade sociala avgifter	2 160	2 685
Övriga kortfristiga skulder	4 653	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 813	2 685

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	467 121	413 270
Upplupna räntekostnader	2 435	2 499
Övriga upplupna kostnader	163 334	166 455
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	632 890	582 224

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN FRÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 21:34:05



MATS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:32:26



ANDREW PLUMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:41:18



CURT FRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:30:41



CHRISTER SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:22:04



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:39:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:41:35



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.