



# Årsredovisning 2025

Brf Montören



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Montören med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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 adress Bynäsvägen 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 och 22. Söderbyvägen 2, 4, 6 och 8 samt Gärdesvägen 7 och 9:

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.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Fröberg	Ordförande
Christer Svensson	Ledamot
Curt Frid	Ledamot
Kerstin Almerén	Ledamot
Andrew Plummer	Ledamot
Stefan Kronholm	Suppleant
Jenny Alexandra Öhman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter: Dan Fröberg, Andrew Plummer och Christer Svensson.

Revisorer har varit: Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

### Föreningens underhållsplan

En 50-årig aktuell underhållsplan upprättades 2025 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 avloppsledningar och stambyte).

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

### Underhåll

Föreningen har under år 2024-2025 gjort underhåll av föreningens fastighet. Det mest kostnadskrävande underhållet har varit byte och målning av fasader samt målning och reparation av fönster. Underhåll år 2025 uppgick till 982 tkr.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

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

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	169	132	61	101
Skuldsättning, kr/kvm	1 384	1 403	1 415	1 356	1 157
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 384	1 403	1 415	1 356	1 157
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	199	182	172	157	166
Årsavgifter, kr/kvm	776	705	633	591	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	711	657	614	593
Nettoomsättning, tkr	5 712	5 206	4 645	4 358	4 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	367	175	-162	-917	-391
Soliditet, %	17	15	14	15	24

\* För definition och förklaring av nyckeltal, se not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	980 329	0	0	980 329
Upplåtelseavgifter, kr	390 000	0	0	390 000
Underhållsfond, kr	1 634 328	0	-641 737	992 591
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 004 657</b>	<b>0</b>	<b>-641 737</b>	<b>2 362 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 157 564	175 350	641 737	-340 477
Årets resultat, kr	175 350	-175 350	367 100	367 100
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-982 214</b>	<b>0</b>	<b>1 008 837</b>	<b>26 623</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 022 443</b>	<b>0</b>	<b>367 100</b>	<b>2 389 543</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 000 kr samt ianspråktagande skett med 981 737 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	-982 214
Årets resultat, kr	367 100
Reservation till underhållsfond, kr	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	981 737
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>26 623</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>26 623</b>
------------------------------------	---------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 712 334	5 205 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 490	5 613
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 782 824</b>	<b>5 211 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 480 144	-4 126 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 848	-72 711
Personalkostnader	Not 6	-176 935	-162 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 931	-265 707
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 988 858</b>	<b>-4 627 328</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>793 966</b>	<b>583 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 952	-408 881
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-426 866</b>	<b>-408 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>367 100</b>	<b>175 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>367 100</b>	<b>175 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>367 100</b>	<b>175 350</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	12 183 100	12 465 031
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>12 183 100</b>	<b>12 465 031</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>12 186 600</b>	<b>12 468 531</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	5 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 112 910	747 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424 893	412 588
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 537 803</b>	<b>1 165 444</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 537 803</b>	<b>1 165 444</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>13 724 403</b>	<b>13 633 975</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 370 329	1 370 329
Fond för yttre underhåll	992 591	1 634 328
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 362 921</b>	<b>3 004 658</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-340 477	-1 157 564
Årets resultat	367 100	175 350
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>26 624</b>	<b>-982 214</b>

### Summa Eget kapital

2 389 544 2 022 444

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 304 000	9 231 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 304 000</b>	<b>9 231 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 887 000	1 047 600
Leverantörsskulder		235 635	556 497
Skatteskulder		233 986	136 731
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	8 035	6 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	666 203	632 890
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 030 859</b>	<b>2 380 531</b>

### Summa Skulder

11 334 859 11 611 531

### Summa Eget kapital och skulder

13 724 403 13 633 975

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	793 966	583 903
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	281 931	265 707
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>281 931</b>	<b>265 707</b>
Erhållen ränta	86	328
Erlagd ränta	-423 533	-408 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>652 450</b>	<b>440 993</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 725	27 963
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-192 491	350 812
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-199 216</b>	<b>378 775</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>453 235</b>	<b>819 768</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-865 280
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-865 280</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-87 600	-87 600
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-87 600</b>	<b>-87 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>365 635</b>	<b>-133 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>744 453</b>	<b>877 565</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 110 088</b>	<b>744 453</b>

## 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.

### 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.

### Beskattning

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.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 711 820	5 205 480
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-972	-37 395
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 500	32 000
	Övriga primära intäkter	10 832	14 133
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 754 180</b>	<b>5 214 218</b>
	Hysesbortfall	-41 846	-8 600
	<i>Summa</i>	<b>-41 846</b>	<b>-8 600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 712 334</b>	<b>5 205 618</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 583	0
	Övriga ersättningar och intäkter. År 2025 återbäring LF	53 907	5 613
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>70 490</b>	<b>5 613</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-361 792	-338 729
	Snö och halk-bekämpning	-43 835	-71 307
	Reparationer	-189 726	-245 050
	Planerat underhåll	-981 737	-795 699
	Försäkringsskador	-99 224	-6 334
	El	-63 320	-86 276
	Uppvärmning	-1 100 639	-972 336
	Vatten	-304 797	-273 480
	Sophämtning	-225 477	-240 335
	Fastighetsförsäkring	-375 073	-364 883
	Kabel-TV och bredband	-163 556	-161 446
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-570 967	-570 967
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 480 144</b>	<b>-4 126 842</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-16 575
	Administrationskostnader	-19 414	-17 219
	Extern revision	-20 606	-18 375
	Medlemsavgifter	0	-7 220
	Föreningsverksamhet	-2 528	-5 302
	Övriga förvaltningskostnader	-7 300	-8 020
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-49 848</b>	<b>-72 711</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 601	-71 213
	Övriga arvoden	-64 750	-61 750
	Löner och övriga ersättningar	-4 030	-3 800
	Sociala avgifter	-26 654	-23 805
	Övriga personalkostnader	-2 900	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-176 935</b>	<b>-162 068</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 699 211	23 833 931
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 462 280	3 462 280
	Årets investeringar	0	865 280
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>28 161 491</b>	<b>28 161 491</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 696 461	-15 430 754
	Årets avskrivningar	-281 931	-265 707
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 978 392</b>	<b>-15 696 461</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 183 100</b>	<b>12 465 031</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 839 000	55 839 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 290 000	20 290 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>76 129 000</b>	<b>76 129 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 348 200	11 348 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>11 348 200</b>	<b>11 348 200</b>
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde, insats SBC	3 500	3 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 110 088	744 453
	Skattekonto	2 822	2 790
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 112 910</b>	<b>747 243</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	3,43%	2026-01-28	960 000	25 600
E:a Rekarne Sparbank AB	4,44%	2026-06-01	2 895 000	30 000
E:a Rekarne Sparbank AB	4,10%	2027-06-01	6 336 000	32 000
			<b>10 191 000</b>	<b>87 600</b>
Långfristig del			6 304 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			32 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 855 000	
Kortfristig del			3 887 000	
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			4,13%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	3,43%	2026-01-28	960 000	25 600
E:a Rekarne Sparbank AB	4,44%	2026-06-01	2 895 000	30 000
E:a Rekarne Sparbank AB	4,10%	2027-06-01	6 336 000	32 000
			<b>10 191 000</b>	<b>87 600</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			32 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 855 000	
Kortfristig del			3 887 000	

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 160	2 160
Övriga kortfristiga skulder	5 875	4 653
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>8 035</b>	<b>6 813</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	478 666	467 121
	Upplupna räntekostnader	5 854	2 435
	Övriga upplupna kostnader	181 683	163 334
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>666 203</b>	<b>632 890</b>

Årsredovisningens innehåll har fastställs av styrelsen 2026-03-04.

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Dan Fröberg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 21:19:29



**Andrew Plummer**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:09:49



**Curt Frid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 11:13:37



**Christer Svensson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:25:32



**Kerstin Almerén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 23:00:29



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:59:33



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Montören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:13:14



# 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.