



Välkommen till årsredovisningen för Brf Montrose

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björknäs 1:861	2006	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 785 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 785 kvm.

Styrelsens sammansättning

Titti Rapp	Ordförande
Anna Kristina Bring	Styrelseledamot
Barbro Hansson	Styrelseledamot
Eva Svenow	Styrelseledamot
Maja Johanna L Tegelberg Hägnefors	Suppleant
Pia Vendela Maud Studer Lindstedt	Suppleant

Valberedning

Camilla Ekenberg

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Ola Trané Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC
 - Årlig säkerhetskontroll av hissen har utförts av KIWA
 - Service av värmepumpar samt byte av filter i hus 1 B-D
 - Utbyte av entrégolv vid hus 1 B
 - Ommålning av soprum
 - Takunderhåll; utbyte av rostiga takstosar, gångjärn mm.

Planerade underhåll

- 2026**
- Ommålning av förråd, cykelrum och träbalkar mm hus 1 B-D
 - Underhåll enligt årlig statusbedömning av SBC
 - Utbyte av avbärräcken vid p-platserna
 - Takunderhåll enligt tidigare takinspektion
 - OVK
 - Energideklaration

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Boo energi
Fastighetsskötsel	SBC
Kabel-TV	Ownit Bredband AB
Markskötsel sommar	Stockholm Trädgårdstjänst AB
Service av varmvatten/värmepumpar	Energiprojekt Stockholm AB
Sophämtning/återvinning	Nacka Kommun / SUEZ recycling
Teknisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Di-Mas AB
Underhåll hiss	Schindler Hiss AB
Vatten	Nacka Kommun
Vinterunderhåll	Aktiv Fastighetsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån hos Swedbank, 4 855 782 skrevs om 2025-11-25 till ny ränta 2,77%. Tidigare 0,84 %. Samtidigt gjordes en amortering på 1 000 000 kr.

Den 1 februari 2025 höjdes årsavgiften med 5%.

Regelverket K3 infördes från 1 januari 2026. Från och med räkenskapsår som inleds efter 31 december 2025 blir K3-regelverket obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Övergången innebär att byggnader komponentavskrivs (t.ex. tak, fasad, stambyte skrivs av separat baserat på livslängd) istället för att skrivas av som en helhet. Detta ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi och kräver uppdaterade underhållsplaner.

Förändringar i avtal

Avtal med AFF, Aktiv Fastighetsförvaltning, tecknades för vinterunderhåll 2025-2026.

Övriga uppgifter

Nacka Kommuns Miljötillsynsenhet gjorde en miljöinspektion den 14 oktober. Föreningen blev godkänd utan anmärkning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 616 483	1 544 865	1 510 771	1 481 943
Resultat efter fin. poster	-448 505	-411 227	-307 473	-362 771
Soliditet (%)	67	66	67	67
Yttre fond	644 600	581 550	317 550	53 550
Taxeringsvärde	49 000 000	48 800 000	48 800 000	48 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	823	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	95,1	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 044	10 625	10 644	10 661
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 044	10 625	10 644	10 661
Sparande / kvm totalyta, kr	161	89	134	103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	61	73	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	57	28	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	126	118	101	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	1,58	1,50	1,25
Räntekänslighet (%)	11,68	12,91	13,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 273tkr. Föreningens sparande till den framtida underhållet uppgår till 160kr/m2. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 960 000	-	-	44 960 000
Fond, yttre underhåll	581 550	-23 950	87 000	644 600
Balanserat resultat	-6 926 167	-387 277	-87 000	-7 400 444
Årets resultat	-411 227	411 227	-448 505	-448 505
Eget kapital	38 204 156	0	-448 505	37 755 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 313 444
Årets resultat	-448 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
Totalt	-7 848 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 848 949

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 616 482	1 544 865
Övriga rörelseintäkter	3	11 727	0
Summa rörelseintäkter		1 628 209	1 544 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-720 816	-813 559
Övriga externa kostnader	9	-268 237	-271 371
Personalkostnader	10	-55 150	-46 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 095	-546 168
Summa rörelsekostnader		-1 779 298	-1 677 733
RÖRELSERESULTAT		-151 089	-132 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 123	21 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-305 540	-299 550
Summa finansiella poster		-297 417	-278 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-448 505	-411 227
ÅRETS RESULTAT		-448 505	-411 227

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	54 600 505	55 335 600
Summa materiella anläggningstillgångar		54 600 505	55 335 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 600 505	55 335 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 691	10 015
Övriga fordringar	13	1 323 108	2 126 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 358	54 852
Summa kortfristiga fordringar		1 385 157	2 191 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		299	294
Summa kassa och bank		299	294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 385 456	2 191 863
SUMMA TILLGÅNGAR		55 985 961	57 527 462

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 960 000	44 960 000
Fond för yttre underhåll		644 600	581 550
Summa bundet eget kapital		45 604 600	45 541 550
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 400 444	-6 926 167
Årets resultat		-448 505	-411 227
Summa ansamlad förlust		-7 848 949	-7 337 394
SUMMA EGET KAPITAL		37 755 651	38 204 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 062 285	14 094 663
Summa långfristiga skulder		8 062 285	14 094 663
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 866 638	4 871 302
Leverantörsskulder		8 207	67 202
Skatteskulder		83 850	80 475
Övriga kortfristiga skulder		0	11 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 330	198 238
Summa kortfristiga skulder		10 168 025	5 228 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 985 961	57 527 462

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-151 089	-132 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	735 095	546 168
	584 006	413 300
Erhållen ränta	8 123	21 191
Erlagd ränta	-299 320	-299 457
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292 810	135 034
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 816	-19 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 174	60 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 452	175 373
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 037 042	-33 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 037 042	-33 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	-763 590	141 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 055 989	1 914 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 292 398	2 055 989

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Montrose är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Övergången skedde 2025-01-01. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Fasader	1,08 %
Balkonger	4,17 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,65 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Ventilation	9,73 %
El	2,65 %
Hissar	6,74 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 397 450	1 331 836
Hysesintäkter p-plats	69 450	69 375
Intäkter kabel-TV	72 000	72 000
Varmvatten	65 268	65 268
Påminnelseavgift	300	60
Pantsättningsavgift	5 880	4 011
Överlåtelseavgift	4 373	1 433
Administrativ avgift	1 764	882
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 616 482	1 544 865

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	11 727	0
Summa	11 727	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 064	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	52 515	50 862
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 797	26 625
Städning enligt avtal	37 303	39 314
Hissbesiktning	2 421	6 734
Brandskydd	12 387	14 802
Myndighetstillsyn	8 838	0
Gårdkostnader	2 489	6 298
Gemensamma utrymmen	7 500	1 154
Snöröjning/sandning	93 375	146 368
Serviceavtal	35 748	12 777
Förbrukningsmaterial	109	862
Summa	256 546	305 796

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 175	1 497
Dörrar och lås/porttele	0	9 375
VVS	0	46 037
Ventilation	10 553	38 471
Elinstallationer	2 244	3 500
Hissar	7 640	6 406
Summa	32 612	105 286

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	23 950
Summa	0	23 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	102 902	108 606
Vatten	121 742	102 004
Sophämtning/renhållning	54 777	47 890
Summa	279 421	258 500

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 941	20 608
Kabel-TV	22 656	0
Bredband	54 540	58 669
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	152 237	120 027

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 108	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	19 750
Styrelseomkostnader	6 614	10 590
Fritids och trivselkostnader	836	934
Föreningskostnader	5 401	6 525
Förvaltningsarvode enl avtal	177 063	164 425
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	8 820	6 020
Administration	4 873	11 740
Konsultkostnader	31 519	47 375
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	268 237	271 371

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	36 527
Arbetsgivaravgifter	11 050	10 108
Summa	55 150	46 635

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	305 395	299 550
Dröjsmålsränta	145	0
Summa	305 540	299 550

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 116 605	62 116 605
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 116 605	62 116 605
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 781 005	-6 234 837
Årets avskrivning	-735 095	-546 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 516 100	-6 781 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 600 505	55 335 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 500 000</i>	<i>7 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	12 800 000
Summa	49 000 000	48 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 009	71 007
Transaktionskonto	233 708	985 394
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 323 108	2 126 701

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 359	29 374
Förutbet försäkr premier	10 814	10 301
Förutbet kabel-TV	2 066	0
Förutbet bredband	13 119	15 177
Summa	49 358	54 852

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-08-25	4,16 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2027-08-25	3,61 %	3 250 000	3 250 000
Swedbank	2026-06-17	0,98 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2028-11-24	2,78 %	3 837 028	4 855 782
Swedbank	2026-09-25	1,04 %	4 841 895	4 860 183
Summa			17 928 923	18 965 965
Varav kortfristig del			9 866 638	4 871 302

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 727 608 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	178	12 768
Uppl kostnad Städning entrepr	3 115	3 038
Uppl kostn el	9 981	10 438
Uppl kostn räntor	45 400	39 180
Uppl kostn vatten	11 898	4 398
Uppl kostnad Sophämtning	4 326	0
Förutbet hyror/avgifter	134 432	128 416
Summa	209 330	198 238

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 250 000	23 250 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Anna Kristina Bring
Styrelseledamot

Barbro Hansson
Styrelseledamot

Eva Svenow
Styrelseledamot

Titti Rapp
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Ola Trané
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 06:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 10:28

DOCUMENT ID:

SkgSRZrY5Wx

ENVELOPE ID:

SyrAbSK9-I-SkgSRZrY5Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Montrose, 769614-4612 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

414be5f8a138eb97b8cb783f04c48e7e6983e4384f0dee
63d616233f0cc822c9c9632f3e9cdd8f307508df5bfd196
06f3c695d754006d456961ac6fe5bcb1510

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Titti Jeanette Maria Rapp titti.m.rapp@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:17 19.03.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.123.146
2. EVA SVENOW eva.svenow@nacka.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 09:22 20.03.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.202.132
3. BARBRO HANSSON baha1c@ownit.nu	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:10 22.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Anna Kristina Bring kbring95@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 23:28 25.03.2026 23:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.123.152
5. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronbore vision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 06:16 26.03.2026 06:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montrose, org.nr. 769614-4612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montrose för räkenskapsåret 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Montrose för räkenskapsåret 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 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 06:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 10:28

DOCUMENT ID:

ByHCZHYcZI

ENVELOPE ID:

B1BRbSt5Zg-ByHCZHYcZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Montrose.pdf

2 pages

SHA-512:

240bd337033726d7291faf41cbe92d708943faadc7841d
0f6af1bb9da2343ba7749a1dcf243764a522db5539424f
87fba42f72d490e41afa10aaeb8887ca8583

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	26.03.2026 06:18	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	26.03.2026 06:18	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed