

Styrelsen för BRF Montören 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Montören 9 Huddinge, som förvärvades genom köp av aktier i Real Unlimited Stuvsta AB med villkorad köpeskillingen för aktierna. Den totala anskaffningskostnaden för aktierna är ännu inte helt känd.

Köpeskillingen för aktierna är i avtalet kopplad till den slutliga entreprenadskostnaden. Brf Montören är genom detta avtal försäkrad om att den totala kostnaden för fastighet, entreprenad plus kostnaden för aktierna ej ska överstiga ett förutbestämt belopp 34 600 000 kr. Om entreprenadkostnaderna ökar så minskar aktielikviden med motsvarande belopp. Detta belopp kommer då inte att påverka värdet på fastigheten.

Per 2020-12-31 var 15 av 16 lägenheter tillträdna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har sålt den sista lägenheten på nya året och samtliga lägenheter är tillträdna på nya året

Föreningen har sitt säte i Hudding.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	184	0	0
Resultat efter finansiella poster	1	0	0
Soliditet (%)	73,7	0,0	0,0

Förändring av eget kapital

	Avtalade insatser	Upplåtelse- avgifter	Ännu ej betalda insatser och upplåtelseavgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 245 000	2 805 000	-27 800 000	0
Inbetalda medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	0	26 305 000	1 159
Belopp vid årets utgång	25 245 000	2 805 000	-1 495 000	1 159

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	0
årets vinst	1 159
	1 159
· disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 159
	1 159

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	184 347	0
Övriga rörelseintäkter		-3	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		184 344	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-119 682	0
Summa rörelsekostnader		-119 682	0
Rörelseresultat		64 662	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 503	0
Summa finansiella poster		-63 503	0
Resultat efter finansiella poster		1 159	0
Resultat före skatt		1 159	0
Årets resultat		1 159	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3,6	34 600 000	34 600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		34 600 000	34 600 000
Summa anläggningstillgångar		34 600 000	34 600 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 020	0
Övriga fordringar		18	250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 365
Summa kortfristiga fordringar		10 038	252 365
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 042	101 891
Summa kassa och bank		804 042	101 891
Summa omsättningstillgångar		814 080	354 256
SUMMA TILLGÅNGAR		35 414 080	34 954 256

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 760 000	250 000
Upplåtelseavgifter		2 795 000	0
Summa bundet eget kapital		26 555 000	250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		1 159	0
Summa fritt eget kapital		1 159	0
Summa eget kapital		26 556 159	250 000
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till kreditinstitut		6 455 625	0
Summa långfristiga skulder		6 455 625	0
Kortfristiga skulder			
	5		
Checkräkningskredit		0	11 167 625
Leverantörsskulder		5 312	95 688
Skatteskulder		33 280	0
Övriga skulder		2 249 398	23 360 734
Skulder till kreditinstitut		82 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 806	80 209
Summa kortfristiga skulder		2 402 296	34 704 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 414 080	34 954 256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkomande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångar har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period eftersom det återspeglar den förväntad förbrukningen av tillgångens framtid ekonomiska fördelar. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt till anskaffningstillfället.

Byggnad består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod är obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Finansiella instrument

Kundfordringar/Korfristiga fordringar

Kundfordringar/Korfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnaden över lånets löptid med hjälp av instruments effektivränta.

Inkomstskatter

Latent skatteskuld

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld kommer endast att aktualiseras om föreningen skulle avyttra fastigheten.

Byggnader och mark

Not 2 Nettoomsättningen

Real Control i Stockholm AB är slutlig garant för bostadsföreningen för det ekonomiska ställningen vid överlämnandet till medlemmarna.

Det innebär att Real Control i Stockholm AB har garanterat att det inte ska finnas någon balanserad förlust i föreningen vid överlämnandet till medlemmarna. Real Control i Stockholm AB har garanterat fastighetens slutliga anskaffningsvärde enligt den ekonomiska planen.

Real Control i Stockholm AB, har en kostnadstäckningsgaranti som medför att om vissa kostnader hade redovisats i resultaträkningen så hade föreningen kunnat ta upp en motsvarande intäkt mot Real Control i Stockholm AB som i slutändan hade medfört ökad tillgång under balansposten byggnad.

Förfarandet kan ses som en kvittning.

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	171 053	0
Parkeringsavgifter	13 294	0
	184 347	0

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 600 000	27 219 098
Inköp		7 380 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 600 000	34 600 000
Utgående redovisat värde	34 600 000	34 600 000

Vid tillfället då medlemmarna tillträder sina lägenheter ska fastighetens totala anskaffningsvärde vara som nedan och med den finansiering som framgår av uppställningen.

Bolaget Real Control i Stockholm AB (559113-9356) är garant för att medlemmarna erhåller den ställning som framgår av ekonomiska planen.

Garanterad ställning enligt ekonomiska planen:

Tillgångar:

Garanterad slutlig anskaffningsutgift för fastigheten	34 600 000
Likvida medel vid slutavräkning medlemmarna	50 000
Summa tillgångar	34 650 000

Skulder och eget kapital

Eget kapital, medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	28 050 000
Lån hos kreditinstitut	6 600 000
Total finansiering	34 650 000

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100% av aktierna i Real Unlimited Stuvsta AB för 10 086 635 kr. Enligt RedU9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investering i aktierna.

Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden

till 0 kr.

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Lån SEB, 1,34%	2 151 875	0
Lån SEB, 1,44%	2 151 875	0
Lån SEB, 1,68%	2 151 875	0
Utgående redovisat värde	6 455 625	0

Not 5 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	13 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	11 167 625

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000


Underskrifter 2021-10-19



Margareta Bergholtz-Widell



Thomas Lind



Göran Södervall

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Montören 9
Org.nr. 769635-0466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Montören 9 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Montören 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt § 10 i föreningens stadgar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

den 19 oktober 2021

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor