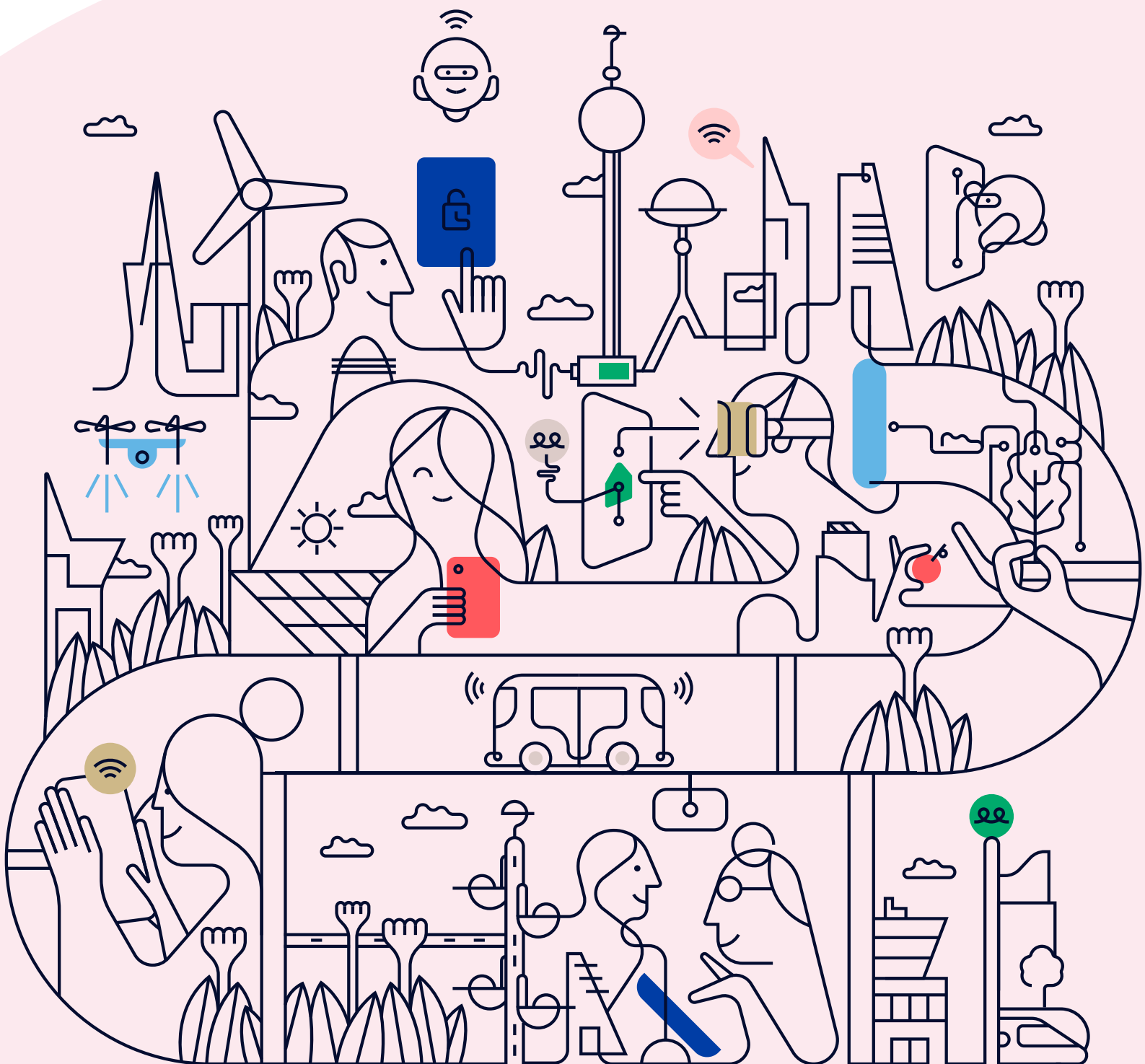




Välkommen till årsredovisningen för Brf Montören 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-28 och stadgarna registrerades 2022-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Montören 9	2020	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 441 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Skoglund	Ordförande
Evelyn Lindvall	Styrelseledamot
Karl Åhammar	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Josef Bergerheim Auktoriserad Revisor Parameter revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 9%. Föreningen har bytt bank från SEB till SBAB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	732 740	644 622	411 644	358 873
Resultat efter fin. poster	14 542	53 875	-187 498	-202 154
Soliditet (%)	81	81	80	81
Yttre fond	108 366	86 366	64 366	22 000
Taxeringsvärde	14 122 000	10 522 000	10 522 000	10 185 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 546	1 382	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	89,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 138	14 311	14 531	14 719
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 138	14 311	14 531	14 719
Sparande per kvm totalyta, kr	397	486	-61	7
Elkostnad per kvm totalyta, kr	232	318	387	155
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	44	18	71
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	362	405	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	2,31	2,26	-
Räntekänslighet (%)	9,14	10,36	-	-

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 el (totalt 37 631 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	25 245 000	-	-	25 245 000
Upplåtelseavgifter	2 805 000	-	-	2 805 000
Fond, yttre underhåll	86 366	-	22 000	108 366
Balanserat resultat	-474 858	53 875	-22 000	-442 984
Årets resultat	53 875	-53 875	14 542	14 542
Eget kapital	27 715 382	0	14 542	27 729 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-420 983
Årets resultat	14 542
Reservering till fond för yttre underhåll	- 22 000
Totalt	-428 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-428 441

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	732 740	644 620
Övriga rörelseintäkter	3	17 907	37 751
Summa rörelseintäkter		750 647	682 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-242 383	-247 997
Övriga externa kostnader	8	-80 670	-73 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 608	-160 608
Summa rörelsekostnader		-483 660	-482 272
RÖRELSERESULTAT		266 987	200 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 845	593
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-255 290	-146 817
Summa finansiella poster		-252 445	-146 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 542	53 875
ÅRETS RESULTAT		14 542	53 875

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	33 957 570	34 118 178
Summa materiella anläggningstillgångar		33 957 570	34 118 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 957 570	34 118 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 007	17 137
Övriga fordringar	11	204 407	129 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 940	0
Summa kortfristiga fordringar		264 354	146 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		264 354	146 595
SUMMA TILLGÅNGAR		34 221 924	34 264 773

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 050 000	28 050 000
Fond för yttre underhåll		108 366	86 366
Summa bundet eget kapital		28 158 366	28 136 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-442 984	-474 858
Årets resultat		14 542	53 875
Summa fritt eget kapital		-428 441	-420 984
SUMMA EGET KAPITAL		27 729 925	27 715 382
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 235 000	6 311 250
Leverantörsskulder		11 434	12 634
Övriga kortfristiga skulder		170 979	169 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	74 586	55 754
Summa kortfristiga skulder		6 491 999	6 549 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 221 924	34 264 773

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	266 987	200 098
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	160 608	160 608
	427 595	360 706
Erhållen ränta	2 845	593
Erlagd ränta	-257 144	-174 772
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 296	186 528
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 248	-4 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 713	-70 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 761	111 065
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-76 250	-82 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 250	-82 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 511	28 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	129 456	100 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	201 967	129 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Montören 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	640 384	552 236
Hysesintäkter p-plats	27 316	27 041
Hysesintäkter p-plats, moms	2 867	1 128
Intäkt parkeringsbolag, moms	1 900	0
El, moms	37 590	57 197
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	21 054	5 707
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	732 740	644 620

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	37 654
Övriga intäkter	17 907	97
Summa	17 907	37 751

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 205	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 125	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 675	5 000
Städning enligt avtal	4 949	625
Städning utöver avtal	1 250	0
Besiktningar	6 250	0
Energideklarationer	3 790	0
Myndighetstillsyn	1 671	1 602
Gårdkostnader	0	1 520
Snöröjning/sandning	1 250	0
Serviceavtal	2 369	0
Summa	29 535	8 746

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	12 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	21 113
Elinstallationer	3 209	3 788
Hissar	0	8 081
Vattenskada	6 881	0
Summa	22 590	32 981

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	102 213	140 084
Vatten	31 433	19 467
Sophämtning/renhållning	27 628	29 116
Summa	161 274	188 667

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	15 948
Självrisk	28 600	0
Bredband	384	1 654
Summa	28 984	17 602

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	927	0
Tele- och datakommunikation	4 962	4 962
Inkassokostnader	463	2 707
Revisionsarvoden extern revisor	26 641	25 781
Föreningskostnader	5 176	2 623
Förvaltningsarvode enl avtal	37 927	33 632
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Administration	2 569	2 124
Summa	80 670	73 667

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	255 290	146 696
Dröjsmålsränta	0	98
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23
Summa	255 290	146 817

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 600 000	34 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 600 000	34 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-481 822	-321 214
Årets avskrivning	-160 608	-160 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-642 430	-481 822
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 957 570	34 118 178
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 539 314</i>	<i>18 539 314</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	2 922 000	2 922 000
Summa	14 122 000	14 122 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	65	2
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 375	0
Transaktionskonto	13 123	53 865
Borgo räntekonto	188 844	75 591
Summa	204 407	129 458

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	16 682	0
Förutbet bredband	258	0
Summa	16 940	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-05-28	1,68 %		2 103 750
SEB	2024-05-28	4,79 %		2 103 750
SEB	2024-05-28	4,79 %		2 103 750
SBAB	2025-09-18	3,34 %	2 080 000	
SBAB	2025-09-18	3,29 %	2 075 000	
SBAB	2025-09-18	3,34 %	2 080 000	
Summa			6 235 000	6 311 250
Varav kortfristig del			6 235 000	6 311 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 535 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	11 321	0
Uppl kostn räntor	0	1 854
Uppl kostn vatten	4 951	0
Förutbet hyror/avgifter	58 314	53 900
Summa	74 586	55 754

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Huddinge

Anders Skoglund
Ordförande

Evelyn Lindvall
Styrelseledamot

Karl Åhammar
Styrelseledamot

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

Parameter Revision
Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor