

Årsredovisning

för

Brf Metronomen

769629-9093

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Metronomen registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2015 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Timotejen 17 i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har 62 lägenheter tillträtts. Per 2020-09-30 har ytterligare 21 lägenheter tillträtts 36 lägenheter återstår att sälja.

Föreningen har under året träffat överenskommelser med de 43 förhandstecknare som under året 2018/2019 framställt krav om utträde ur sina förhandsteckningsavtal. Överenskommelserna innebär bl a att lägenheterna har återgått till föreningen för omförsäljningar.

SSM:s garantiåtaganden gäller gentemot föreningen fullt ut, dvs SSM står kostnaden för osålda lägenheter fram till dess de är sålda, alternativt förvärvar SSM de lägenheter där bindande upplåtelseavtal inte ingåtts i samband med slutavräkningen (till insats enligt ek. plan).

Dessutom har föreningen under året träffat överenskommelse med grannfastighet om hyreskompensation med 1,5 mkr, ett krav som uppkommit till följd av de störningar som föreningens hus medfört under byggnationen.

Flerårsöversikt	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsättning	412 165	-	-	-
Rörelsemarginal:	1,3%	-	-	-
Kassalikviditet:	889,6%	117,0%	68,4%	1,0%
Soliditet:	29,4%	1,0%	1,2%	1,4%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Insatskapital vid årets ingång	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	598 683 112	-	598 683 112
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-594 238 112	192 590 000	-401 648 112
Årets resultat	-	-	-
Belopp vid årets utgång	4 445 000	192 590 000	197 035 000

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	2019-07-01	2018-07-01
	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
årets resultat	0	0
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	0	0
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2019-07-01 <u>2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>2019-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	<u>5 360 947</u>	<u>2 230 653</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		5 360 947	2 230 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 463 301	-398 970
Förvaltnings- och externa kostnader	3	<u>-3 892 184</u>	<u>-1 831 683</u>
<i>Rörelseresultat</i>		5 462	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-5 462</u>	<u>-</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		0	0
<i>Årets resultat</i>		0	0

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	4	325 490 500	325 490 500
Byggnad under uppförande	5	183 166 838	108 081 320
Summa anläggningstillgångar		<u>508 657 338</u>	<u>433 571 820</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Medlemsfordringar		71 151	-
Övriga fordringar		8 837 402	2 120 006
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		5 387 817	2 987 650
Kassa och bank		146 738 412	274 718
Summa omsättningstillgångar		<u>161 034 782</u>	<u>5 382 374</u>
Summa tillgångar		669 692 120	438 954 194

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt enligt ekonomisk plan		598 683 112	598 683 112
Fordran avtalade ännu ej inbetalda insatser		-401 648 112	-594 238 112
Årets resultat		-	-
Summa eget kapital		<u>197 035 000</u>	<u>4 445 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	6	<u>454 554 769</u>	<u>429 907 978</u>
Summa långfristiga skulder		<u>454 554 769</u>	<u>429 907 978</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		498 814	-
Övriga kortfristiga skulder		11 636 509	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>4 945 888</u>	<u>3 929 546</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>18 102 351</u>	<u>4 601 216</u>
Summa eget kapital och skulder		669 692 120	438 954 194

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>133 000 000</u>	<u>133 000 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>133 000 000</u>	<u>133 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

1. Intäkter	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Månadsavgifter	383 128	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 037	-
Försäkringsersättningar	2 148 015	-
Kostnadstäckningsgaranti	2 400 167	2 230 653
Övriga intäkter	400 600	-
<i>Totalt</i>	<u>5 360 947</u>	<u>2 230 653</u>
2. Driftskostnader	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Elkostnader	484 106	-
Comhem	183 660	-
Fastighetsskatt	622 170	398 970
Fastighetsförsäkring	173 365	-
<i>Totalt</i>	<u>1 463 301</u>	<u>398 970</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	89 948	26 734
Revisionskostnader	33 899	33 899
Interimsstyrelse	117 939	73 688
Konsultkostnader	494 500	101 975
Advokatkostnader	1 641 497	1 557 128
Överenskommen hyreskompensation	1 500 000	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	14 401	38 259
<i>Totalt</i>	<u>3 892 184</u>	<u>1 831 683</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4. Mark	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	325 490 500	325 490 500
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>325 490 500</u>	<u>325 490 500</u>

Föreningen förvärvade 2016 aktierna i bolaget SSM Hold Fast 6 AB, 556732-2309, samt tecknade entreprenadsavtal med SSM PG Bygg AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i SSM Hold Fast 6 AB för 235 658 134 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 84 332 519 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga restvärdet kommer att vara 235 658 134 kr lägre än fastighetens anskaffningsvärde i redovisningen. 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 kronor.

Föreningen har i samband med uppförande av byggnaderna yrkat på och fått avdrag för ingående moms på uppförande av lokaler och garage. En förutsättning för återbetalning av momsen är att lokaler och garage kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 10 åren fortsätta att hyra ut lokaler och garageplatser med moms.

5. Byggnad under uppförande	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningar	108 081 320	53 081 320
Årets anskaffningar	75 085 518	55 000 000
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	<u>183 166 838</u>	<u>108 081 320</u>

Enligt den ekonomiska planen 2018 04 18 ska fastighetens totala anskaffningskostnad och finansiering se ut som nedan då huset är färdigställt:

Anskaffningskostnad	731 469 000
Likvida medel vid medlemmarnas tillträde	100 000
Summa	731 569 000

Finansiering:

Medlemskapital	598 683 000
Lån kreditinstitut	132 886 000
Summa	731 569 000

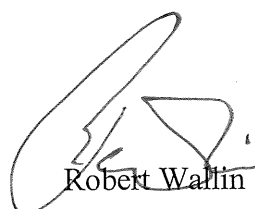
6. Långfristiga skulder

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Originat AB	133 000 000	-
Partner Group Access 895 L.P. & Partner Group FPP Op. L.P.	321 554 769	429 750 284
SSM Bygg & Fastighets AB	-	157 694
Totalt	454 554 769	429 907 978


Stockholm den 19/11-2020



Björn Isaksson



Robert Wallin



Göran Nygren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/12-2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Metronomen
Org.nr. 769629-9093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Metronomen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Metronomen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 2/12-2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor