

**Brf Finalen**  
**Org nr 769618-1762**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande föreningsstämma 2013-03-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Banck (tidigare Axelsson)	Ordförande	2015
Mats Wallberg	Vice ordförande	2014
Anders Gustafsson	Ledamot	2014
Birgitta Bältnis Jonsson	Ledamot	2015
Mattias Westlund	Ledamot	2015
Thomas Hamrén	Suppleant	2014
Lena Ilmyr	Suppleant/sekreterare	2014
Ted af Rolén	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

#### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Bo Bergman och Hannicka Thunell.

#### Arvode

Styrelsearvode för kommande år beslöts utgå med 40 000 kr.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med AMW Fastighetsvård AB gällande fastighetsskötsel och larmförmedling/jour.

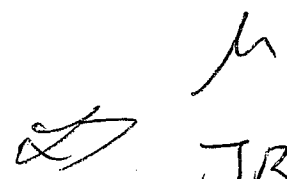
### Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Finalen 1, Huddinge kommun, 2009-04-01. På fastigheten finns sju bostadshus i två plan som rymmer 52 lägenheter. Husens byggnadsår samt värdeår är 1981. Den totala boytan är 3 726 kvm.

Fastigheten har andel i en gemensamhetsanläggning, Rondovägens samfällighet, som innefattar vägar och grönområden samt byggnader som bl.a. rymmer garage, tvättstuga och undercentral för fjärrvärme.

40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, övriga 12 är uthyrda. Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Nordeuropa Försäkring.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter för bostadsrätter med 2,8 % fr.o.m 2014-01-01. Hyran för hyresrätter förhandlas i skrivande stund med Hyresgästföreningen. Under året har samtliga fönster i föreningen bytts ut mot nya moderna fönster. Ventilationskanalerna i samtliga lägenheter har under året sotats och en utredning av ventilationen i lägenheterna har utförts. Träd har fällts och beskurits för att minska slitaget på våra fastigheter. Skicket på förråden utanför lägenheterna har inventerats. Under året har föreningen lämnat två yttranden till bygglovsansökan samt en överklagan av bygglovets för en 4G-mast på grannfastigheten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under kommande år kommer en reviderad underhållsplan tas fram. Som en del av inventeringen av standarden för våra hus kommer föreningen under våren genomföra en fuktmätning i badrummen i samtliga lägenheter.

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	34 099
Årets resultat	23 226
	<hr/>
	57 325

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	120 695
Uttag ur fond för yttre underhåll	-108 969
I ny räkning balanseras	45 599
	<hr/>
	57 325

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	23 226
Dispositioner	-11 726
Årets resultat efter dispositioner	11 500

Medel för yttre underhåll efter disposition 259 415

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'L', a signature, and the initials 'J.B'.

Brf Finalen  
769618-1762

4(11)

**Resultaträkning**

Not

2013

2012

	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 490 939	2 441 087
<b>Summa intäkter</b>		2 490 939	2 441 087
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-1 230 846	-1 116 036
Arvoden, personalkostnader	4	-51 613	-41 205
Periodiskt underhåll		-108 969	-164 975
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-62 920	-70 980
Avskrivningar byggnad	5	-132 461	-127 982
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-3 418	0
<b>Summa kostnader</b>		-1 590 227	-1 521 178
<b>Rörelseresultat</b>		900 712	919 909
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	17 376	19 952
Finansiella kostnader		-894 862	-958 678
<b>Summa finansiella poster</b>		-877 486	-938 726
Resultat efter finansiella poster		23 226	-18 817
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		23 226	-18 817

*h*  
*L*  
*JB*

Brf Finalen  
769618-1762

5(11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	49 877 279	50 009 740
Fastighetsförbättringar	6	1 187 832	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>51 065 111</u>	<u>50 009 740</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		5 200	5 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>5 200</u>	<u>5 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 070 311</u>	<u>50 014 940</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF klientmedel i Handelsbanken		353 356	1 383 717
Avgifts- och hyresfordringar		0	150
Övriga kortfristiga fordringar	8	2 404	158
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	103 633	105 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>459 393</u>	<u>1 489 508</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>459 393</u>	<u>1 489 508</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>51 529 704</u>	<u>51 504 448</u>

*m*  
*LJ* *JR*

Brf Finalen  
769618-1762

6(11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	10		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		24 219 900	24 219 900
Upplåtelseavgifter		1 160 957	1 160 957
Fond för yttre underhåll		247 689	291 969
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>25 628 546</u>	<u>25 672 826</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		34 099	8 636
Årets resultat		23 226	-18 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>57 325</u>	<u>-10 181</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 685 871</u>	<u>25 662 645</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	25 644 280	25 644 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 644 280</u>	<u>25 644 280</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 524	3 666
Skatteskulder		1 272	7 070
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	193 757	186 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>199 553</u>	<u>197 523</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 529 704</u>	<u>51 504 448</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	33 150 000	33 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

M

D

JR

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens byggnad skrivs av enligt en 75-årig annuitetsplan. Fönsterrenovering (2013) skrivs av enligt samma princip som byggnaden över 75 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	1 602 720	1 571 256
Hyror bostäder	888 219	867 643
Övriga intäkter	0	2 188
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 490 939	2 441 087
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 490 939</u>	<u>2 441 087</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	38 630	36 826
Reparationer, löpande underhåll	59 628	40 026
Försäkringar	25 629	24 029
Avgift till gemensamhetsanläggning	923 160	923 526
Övriga driftskostnader	0	6 117
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 456	57 492
Övriga förvaltningskostnader	19 655	19 320
Konsultarvoden	95 488	0
Revisionsarvode	9 200	8 700
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 230 846</u>	<u>1 116 036</u>



*Handwritten initials and marks:*  
A large stylized signature or mark resembling 'L' or 'S' is present at the bottom right.  
Other smaller handwritten marks, including what looks like 'JR' and a checkmark-like symbol, are also visible.

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	40 000	32 000
Sociala kostnader	11 613	9 205
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>51 613</u>	<u>41 205</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 231 678	40 231 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 231 678	40 231 678
Ingående ackumulerade avskrivningar	-486 541	-358 559
Årets avskrivningar	-132 461	-127 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-619 002	-486 541
Utgående planenligt värde	<u>39 612 676</u>	<u>39 745 137</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 264 603	10 264 603
Utgående planenligt värde	10 264 603	10 264 603
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>49 877 279</u>	<u>50 009 740</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	7 400 000
	<u>33 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>33 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
	33 200 000	29 200 000



**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Årets anskaffningar	1 191 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 191 250	0
Årets avskrivningar	-3 418	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 418	0
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>1 187 832</u>	<u>0</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	17 372	19 952
Övriga ränteintäkter	4	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>17 376</u>	<u>19 952</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	160	158
Skattefordringar	2 244	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>2 404</u>	<u>158</u>

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	709	19 952
Förutbetalad försäkringspremie	6 530	6 039
Övriga interimfordringar	96 394	79 492
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>103 633</u>	<u>105 483</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	24 219 900	1 160 957	291 969	8 636	-18 817
Uttag ur fond för yttre underhåll			-164 975	164 975	
Reservering till yttre fond			120 695	-120 695	
Balansering av föregående års resultat				-18 817	18 817
Årets resultat					<u>23 226</u>
Belopp vid årets utgång	24 219 900	1 160 957	247 689	34 099	23 226

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,68	2014-03-03	3 150 000
SBAB	3,51	2014-03-03	6 494 280
SBAB	2,94	2016-01-13	8 000 000
SBAB	3,93	2014-01-09	8 000 000
Summa:			25 644 280
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			25 644 280
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			25 644 280

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

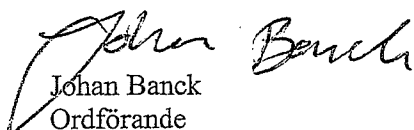
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	184 557	177 886
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 900
<b>Summa</b>	<u>193 757</u>	<u>186 786</u>

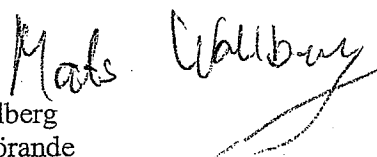
*Handwritten signatures and initials:*  
  
  
 JB

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	33 150 000	33 150 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2014-02-23

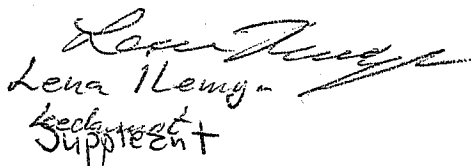
  
Johan Banck  
Ordförande

  
Mats Wallberg  
Vice ordförande

~~Mattias Westlund~~  
~~Ledamot~~

Anders Gustafsson ANDERS GUSTAFSSON  
Ledamot

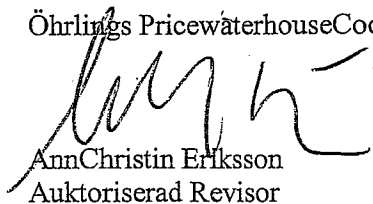
Birgitta Bältnis Jonsson  
Ledamot

  
Lena Lemming  
~~Ledamot~~  
Suppleent

Birgitta Bältnis Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-02-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Finalen, org. nr 769618-1762

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Finalen för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Finalen för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

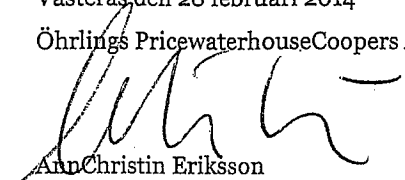
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Västerås den 28 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Christin Eriksson  
Auktoriserad revisor