

Brf Finalen
Org nr 769618-1762

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-03-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niklas Rickan	Ordförande	2017
Ted af Rolén	Ledamot	2017
Thomas Ählén	Ledamot	2016
Jimmy Lahnalakso	Ledamot	2016
Peter Wallin	Ledamot	2016 (avgått)
Sandra Sköld	Suppleant	2016
Rasmus Wallin	Suppleant	2016 (avgått)

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden, inkl. konstituerandemöte.

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

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (66 750 kr) i arvode till styrelsen för mandatperioden 2015-2016.

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 omfattar vägar, parkering och grönområden samt byggnader som bl.a. rymmer garage, tvättstuga och undercentral för fjärrvärme.

41 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, övriga 11 uthyres. Nio bostadsrätter har överlåtits under året. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

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

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Securitas gällande larmförmedling/jour.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Byte av fläktar på vinden har utförts under 2015. De tidigare fläktarna var gamla, de flesta från byggtiden, och hade inte längre någon bra funktion. I och med bytet blir grundventilationen och forceringsflödet bättre.

- Det periodiska underhållet 2015 utgörs av avfuktning i lägenheter efter vattenskada (se not 4)

- Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

- Styrelsen har som följd av det negativa uthålliga kassaflödet beslutat om en avgiftshöjning med 2,30 procent gällande från 2016-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	2 759	2 562	2 491	2 441
Resultat efter finansiella poster	tkr	-62	-368	23	-19
Soliditet	%	50	51	50	50
Likviditet	%	840	835	230	754
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	658	567	563	552
Låneskuld per totala kvm	kr	6 963	6 963	6 884	6 884
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-780 031
Årets resultat	-61 803
	<u>-841 834</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-62 353
I ny räkning balanseras	-1 279 481
	<u>-841 834</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-61 803
Dispositioner	-437 647

Årets resultat efter dispositioner	-499 450
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 155 187
---	-----------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 759 253	2 561 826
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 759 253	2 561 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 139 881	-1 154 573
Periodiskt underhåll	4	-62 353	-41 875
Övriga externa kostnader	5	-116 586	-297 168
Arvoden och personalkostnader	6	-87 323	-70 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 382	-616 379
Summa rörelsekostnader		-2 117 525	-2 180 951
Rörelseresultat		641 728	380 875
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	32 348	11 803
Finansiella kostnader		-735 879	-760 183
Summa finansiella poster		-703 531	-748 380
Resultat efter finansiella poster		-61 803	-367 505
Årets resultat		-61 803	-367 505
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-61 803	-367 505
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		62 353	41 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-499 450	-825 630

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

50 810 073

50 945 107

Summa materiella anläggningstillgångar

50 810 073

50 945 107

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

5 200

5 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 200

5 200

Summa anläggningstillgångar

50 815 273

50 950 307

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyresfordringar

36 879

-

Övriga fordringar

9

23 273

22 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 699

111 114

Klientmedel i SHB

1 764 010

1 726 274

Summa kortfristiga fordringar

1 941 861

1 860 233

Summa omsättningstillgångar

1 941 861

1 860 233

Summa tillgångar

52 757 134

52 810 540

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 872 700	24 872 700
Upplåtelseavgifter		1 833 157	1 833 157
Fond för yttre underhåll		717 540	259 415
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 423 397</u>	<u>26 965 272</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-780 031	45 599
Årets resultat		-61 803	-367 505
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-841 834</u>	<u>-321 906</u>
Summa eget kapital		<u>26 581 563</u>	<u>26 643 366</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 944 280	25 944 280
Summa långfristiga skulder		<u>25 944 280</u>	<u>25 944 280</u>
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 291	222 894
Summa kortfristiga skulder		<u>231 291</u>	<u>222 894</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 757 134</u>	<u>52 810 540</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		33 150 000	33 150 000
Summa ställda säkerheter		<u>33 150 000</u>	<u>33 150 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/ avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 924 589	1 658 751
Hyror bostäder	836 664	883 872
Övriga intäkter	-	19 203
Brutto	<u>2 761 253</u>	<u>2 561 826</u>
Hyresförluster vakanser bostäder	-2 000	-
Summa nettoomsättning	<u>2 759 253</u>	<u>2 561 826</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	15 032	29 910
Reparationer, löpande underhåll	51 874	110 672
Försäkringar	34 235	27 343
Avgift till gemensamhetsanläggning	974 104	923 364
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 636	63 284
Summa driftskostnader	<u>1 139 881</u>	<u>1 154 573</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Avfuktning i lägenheter	62 353	-
Spolning stammar lägenheter	-	41 875
Summa periodiskt underhåll	<u>62 353</u>	<u>41 875</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Hyra av lokal	2 817	-
Förbrukningsinventarier	-	799
Kontorsmaterial	1 345	444
Kommunikation	388	369
Porto	95	602
Indrivning	12 117	-
Revision	10 200	9 600
Föreningsmöten	6 875	5 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 690	61 160
Övriga förvaltningskostnader	13 359	9 106
Konsultarvoden	-	203 763
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Summa övriga externa kostnader	<u>116 586</u>	<u>297 168</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	66 725	55 500
Sociala kostnader	20 598	15 456
Summa arvoden, personalkostnader	<u>87 323</u>	<u>70 956</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 846	11 803
Övriga ränteintäkter	79	-
Utdelningar	19 423	-
Summa finansiella intäkter	<u>32 348</u>	<u>11 803</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 919 303	41 422 928
Inköp/Aktiveringar	576 348	496 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 495 651	41 919 303
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 238 799	-622 420
Årets avskrivningar	-711 382	-616 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 950 181	-1 238 799
Utgående planenligt värde	<u>40 545 470</u>	<u>40 680 504</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 264 603	10 264 603
Utgående planenligt värde	10 264 603	10 264 603
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>50 810 073</u>	<u>50 945 107</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>
	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	123	44
Skattefordringar	6 930	8 282
Förutbetalt arvode inkl. soc. avg.	14 590	14 191
Övriga fordringar	1 630	328
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>23 273</u>	<u>22 845</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	24 872 700	1 833 157	259 415	45 599	-367 505
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-41 875	41 875	
Balansering av föregående års resultat				-367 505	367 505
Årets resultat					-61 803
Belopp vid årets utgång	<u>24 872 700</u>	<u>1 833 157</u>	<u>717 540</u>	<u>-780 031</u>	<u>-61 803</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,01	2022-01-17	3 150 000
SBAB	2,57	2016-12-14	6 494 280
SBAB	2,94	2016-01-13	8 000 000
SBAB	3,32	2018-10-12	8 000 000
SBAB	0,82	90-dagars	300 000
Summa:			25 944 280
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			25 944 280
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			25 944 280

Skogås 2016-02-25



Niklas Rickan
Ordförande



Jimmy Lahnalakso
Ledamot

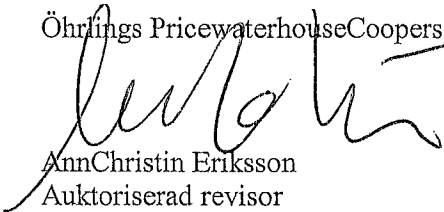
Ted af Rolén
Ledamot



Thomas Åhlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-07.

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 2015.

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. Revisorn 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 2015 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 2015.

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 mig 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.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 7 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor