

Brf Finalen
Org nr 769618-1762

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	8

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 2022-03-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jonny Yokota	Ordförande	2024
Mattias Westlund	Ledamot	2023
Bengt-Erik Andersson	Ledamot	2023
Marie Fredriksson	Ledamot	2024
Hille Wickberg	Ledamot	2023
Johanna Pettersson	Suppleant	2023

Till valberedning valdes Lena Ilemyr och Annelie Thomsson.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter stämman.

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 två prisbasbelopp i arvode till styrelsen för mandatperioden 2022-2023.

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.

45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, övriga 7 uthyres.

Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

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

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning upplåtelse av hyresrätt nr 424 till bostadsrätt med tillträde 2023-03-31.
Löpande underhåll under året.
Framtaget en ny underhållsplan för föreningen.
Vi har tagit beslut att lösa lånet som löper ut i början på 2023.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Vi använder en modell för att analysera Er förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. Där ingår att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen grundar sig på budget. Denna analys visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 879 644	2 886 503	2 904 872	2 898 094
Resultat efter finansiella poster	kr	126 774	-499 676	139 482	113 829
Soliditet	%	55	55	56	54
Likviditet	%	1 251	1 573	3 531	2 363
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	708	698	705
Skuldsättning per kvm	kr	6 883	6 883	6 883	6 883
Räntekänslighet	%	11,6	11,6	11,7	11,9
Sparande per kvm	kr	258	101	217	216

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	26 639 000	6 346 857	2 621 996	-2 839 660	-499 676
Reservering till yttre fond			298 100	-298 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-93 863	93 863	
Balansering av föregående års resultat				-499 676	499 676
Årets resultat					126 774
Belopp vid årets utgång	26 639 000	6 346 857	2 826 233	-3 543 573	126 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 543 573
Årets resultat	126 774
	<hr/>
	-3 416 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	298 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 485
I ny räkning balanseras	-3 659 414
	<hr/>
	-3 416 799

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	126 774
Dispositioner	-242 615
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-115 841

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 068 848
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 879 644	2 886 503
Summa rörelseintäkter		2 879 644	2 886 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 428 529	-1 349 888
Periodiskt underhåll	5	-55 485	-93 863
Övriga externa kostnader	6	-162 285	-127 740
Arvoden och personalkostnader	7	-130 617	-178 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 566	-780 566
Övriga rörelsekostnader	8	0	-601 808
Summa rörelsekostnader		-2 557 482	-3 132 840
Rörelseresultat		322 162	-246 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	98 320	115 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 708	-368 876
Summa finansiella poster		-195 388	-253 339
Resultat efter finansiella poster		126 774	-499 676
Årets resultat		126 774	-499 676
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		126 774	-499 676
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 485	93 863
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-298 100	-298 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-115 841	-703 913

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	51 377 755	52 158 322
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 377 755	52 158 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 200	5 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 200	5 200
Summa anläggningstillgångar		51 382 955	52 163 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 287	0
Övriga fordringar	11	130	6 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 773	134 642
Klientmedel i SHB		7 182 597	5 998 831
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 234 787	6 139 582
Summa omsättningstillgångar		7 234 787	6 139 582
Summa tillgångar		58 617 742	58 303 104

Brf Finalen 769618-1762			7(14)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 639 000	26 639 000
Upplåtelseavgifter		6 346 857	6 346 857
Fond för yttre underhåll		2 826 233	2 621 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>35 812 090</u>	<u>35 607 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 543 573	-2 839 660
Årets resultat		126 774	-499 676
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 416 799</u>	<u>-3 339 336</u>
Summa eget kapital		32 395 291	32 268 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 150 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 150 000</u>	<u>16 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 494 280	9 644 280
Leverantörsskulder		16 190	18 725
Skatteskulder		7 477	5 765
Övriga skulder	14	318 484	83 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 020	282 112
Summa kortfristiga skulder		<u>15 072 451</u>	<u>10 034 587</u>
Summa eget kapital och skulder		58 617 742	58 303 104

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	322 163	-246 337
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	780 566	1 382 374
Erhållen ränta	35 920	63 537
Erhållna utdelningar	62 400	52 000
Erlagd ränta	-293 708	-368 876
	907 341	882 698
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	88 562	595
Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 535	13 072
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	190 399	61 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 767	957 870
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5 964 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 964 389
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 183 767	-5 006 519
Likvida medel vid årets början	5 998 831	11 005 350
Likvida medel vid årets slut	7 182 598	5 998 831

Tilläggsupplysningar**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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 4 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. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,63 %. 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 (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifter för bostadsrätter inför 2023.

Föreningen löser lån på 6 494 280 kr per 2023-01-23.

Styrelsen kommer att förhandla om ränta för ett av de större lånen som förfaller till villkorsändring i november 2023. Man ser även över amorteringsmöjligheten vid samma tidpunkt.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 217 864	2 217 864
Hyror bostäder	681 048	666 219
Övriga intäkter	23 782	2 420
Brutto	2 922 694	2 886 503
Hysesförluster vakanser bostäder	-37 450	0
Övriga hyresnedsättningar	-5 600	0
Summa nettoomsättning	<u>2 879 644</u>	<u>2 886 503</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	27 318	17 499
Reparationer, löpande underhåll	192 104	83 073
Försäkringar	69 655	67 835
Avgift till gemensamhetsanläggning	1 052 155	1 088 880
Kabel-TV / Internet	270	1 046
Övriga fastighetskostnader	8 039	15 687
Fastighetsavgift/fastighetskatt	78 988	75 868
Summa driftskostnader	<u>1 428 529</u>	<u>1 349 888</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Service radiatorer	0	93 863
Förrådsrenovering	12 119	0
OVK	43 366	0
Summa periodiskt underhåll	<u>55 485</u>	<u>93 863</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial	100	0
Kommunikation	2 005	1 584
Porto	130	0
Revision	16 600	14 800
Föreningsmöten	2 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 395	72 570
Övriga förvaltningskostnader	16 170	15 627
Konsultarvoden	41 731	17 375
Övriga externa tjänster	742	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 912	5 784
Summa övriga externa kostnader	<u>162 285</u>	<u>127 740</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse*	101 600	137 800
Sociala kostnader	29 017	41 175
Summa arvoden, personalkostnader	<u>130 617</u>	<u>178 975</u>

* 5 000 kr av utbetalt styrelsearvode avser 2021 års arvode. Styrelsen har enligt stämmobeslut 2022 tagit ur 96 600 kronor.

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Reaförlust uttrangerad komponent yttertak	0	-601 808
Summa övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-601 808</u>

Not 9 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	35 821	63 419
Övriga ränteintäkter	99	118
Utdelning MBF	62 400	52 000
Summa finansiella intäkter	<u>98 320</u>	<u>115 537</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 928 960	42 717 513
Inköp/Aktiveringar	0	5 964 389
Utrangering	0	-752 942
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 928 960	47 928 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 035 241	-5 405 809
Årets avskrivningar	-780 566	-780 566
Avskrivningar utrangeringar	0	151 133
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 815 807	-6 035 242
Utgående planenligt värde	<u>41 113 152</u>	<u>41 893 719</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>51 377 755</u>	<u>52 158 322</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	12 000 000
	<hr/>	<hr/>
	56 600 000	44 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 600 000	44 000 000
	<hr/>	<hr/>
	56 600 000	44 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	10	9
Övriga fordringar	120	6 100
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>130</u>	<u>6 109</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,53	2026-12-11	3 150 000
SBAB	0,56	2023-01-23	6 494 280
SBAB	0,87	2025-11-14	8 000 000
SBAB	1,69	2023-11-10	8 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 644 280
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 494 280
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 150 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			25 644 280

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	33 150 000	33 150 000
Summa ställda säkerheter	33 150 000	33 150 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	28 977	41 340
Sociala avgifter	28 507	41 175
Erhållna förskott	261 000	0
Skulder till MBF	0	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>318 484</u>	<u>83 705</u>

Skogås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jonny Yokata
Ordförande

Mattias Westlund

Bengt-Erik Andersson

Hille Wickberg

Marie Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

JONNY YOKOTA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONNY YOKOTA

Jonny Yokota

2023-02-14 17:37:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTIAS WESTLUND 197505250097 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Carl Roland Westlund

Mattias Westlund

2023-02-14 17:39:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HILLE WICKBERG 195202232186 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hille Wickberg

Hille Wickberg

2023-02-14 17:41:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BENGT-ERIK ANDERSSON 19620215-3331 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt-Erik Sigurd Andersson

Bengt-Erik Andersson

2023-02-14 17:43:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARIA FREDRIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA FREDRIKSSON

Maria Fredriksson

2023-02-14 17:44:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post