

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF FINALEN*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen FINALEN

Tid: Tisdagen den 19 mars 2024, kl. 18:00

Lokal: Lokalen, Rondovägen 336

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоорdförande samt anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

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 2023-03-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                      |            | Vald till stämman |
|----------------------|------------|-------------------|
| Jonny Yokota         | Ordförande | 2024              |
| Mattias Westlund     | Ledamot    | 2025              |
| Bengt-Erik Andersson | Ledamot    | 2025              |
| Maria Fredriksson    | Ledamot    | 2024              |
| Hille Wickberg       | Ledamot    | 2025              |
| Johanna Pettersson   | Suppleant  | 2024              |
| Sebastian Hamrén     | Suppleant  | 2024              |

Till valberedning valdes Birgitta Jonsson och Annelie Thomsson.

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-10.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp i arvode till styrelsen för mandatperioden 2023-2024.

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. 3 211 kvm bostadsrätt och 515 kvm hyresrätt. Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2031.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har föreningen löst ett av sina lån samt amorterat ytterliggare 3 miljoner kronor i syfte att minska räntekostnaderna.

I samband med extrastämma 2023-06-21 togs beslut två avseende nya stadgar. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2023-10-10.

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 efter beslutad avgiftshöjning om 5% från januari 2024.

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 26 639 000      | 6 346 857                     | 2 826 233                           | -3 543 573                     | 126 774                   |
| Upplåtelse lägenhet                    | 652 800         | 1 957 200                     |                                     |                                |                           |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 298 100                             | -298 100                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | -55 485                             | 55 485                         |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | 126 774                        | -126 774                  |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | 72 829                    |
| Belopp vid årets utgång                | 27 291 800      | 8 304 057                     | 3 068 848                           | -3 659 414                     | 72 829                    |

**Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 2 875 792   | 2 879 644   | 2 886 503   | 2 904 872   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 72 829      | 126 774     | -499 676    | 139 482     |
| Soliditet                                                               | %  | 68          | 55          | 55          | 56          |
| Likviditet                                                              | %  | 253         | 1 251       | 1 573       | 3 531       |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 703         | 691         | 708         | 698         |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 4 334       | 6 883       | 6 883       | 6 883       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 5 030       | 7 986       | 8 183       | 8 183       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 7,1         | 11,6        | 11,6        | 11,7        |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 229         | 258         | 101         | 217         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 78,55       |             |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

**INFO ENERGIKOSTNAD**

Föreningen betalar inga fakturor kopplat till energikostnader utifrån att samfällighetsavgiften delvis går till dessa kostnader. Därav är nyckeltalet 0.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 659 414 |
| Årets resultat      | 72 829     |

---

-3 586 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 298 100    |
| I ny räkning balanseras                   | -3 884 685 |

---

-3 586 585

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 72 829   |
| Dispositioner                   | -298 100 |

---

Årets resultat efter dispositioner -225 271

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 366 948

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2031 med ett beräknat underhållsbehov om ca 447 tkr/år. Den årliga avsättningen till fonden beräknas dock till 297 tkr/år i och med att föreningen redan har ackumulerat en fond, som tillsammans med den årliga avsättningen täcker det beräknade underhållsbehovet.

| <b>Resultaträkning</b>                                                       | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                              | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                              | 3          | 2 875 792                         | 2 879 644                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |            | <b>2 875 792</b>                  | <b>2 879 644</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 4          | -1 499 930                        | -1 428 529                        |
| Periodiskt underhåll                                                         | 5          | 0                                 | -55 485                           |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6          | -173 837                          | -162 285                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                | 7          | -204 814                          | -130 617                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -780 560                          | -780 566                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |            | <b>-2 659 141</b>                 | <b>-2 557 482</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>216 651</b>                    | <b>322 162</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 8          | 126 340                           | 98 320                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -270 162                          | -293 708                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |            | <b>-143 822</b>                   | <b>-195 388</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>72 829</b>                     | <b>126 774</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>72 829</b>                     | <b>126 774</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |            | 72 829                            | 126 774                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                 |            | 0                                 | 55 485                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |            | -298 100                          | -298 100                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |            | <b>-225 271</b>                   | <b>-115 841</b>                   |

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

50 597 195

51 377 755

*Summa materiella anläggningstillgångar*

50 597 195

51 377 755

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

5 200

5 200

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

5 200

5 200

**Summa anläggningstillgångar**

**50 602 395**

**51 382 955**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

17 285

23 287

Övriga fordringar

10

12

130

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 193

28 773

Klientmedel i SHB

885 426

7 182 597

*Summa kortfristiga fordringar*

1 035 916

7 234 787

**Summa omsättningstillgångar**

**1 035 916**

**7 234 787**

**Summa tillgångar**

**51 638 311**

**58 617 742**



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser

27 291 800

26 639 000

Upplåtelseavgifter

8 304 057

6 346 857

Fond för yttre underhåll

3 068 849

2 826 233

*Summa bundet eget kapital*

38 664 706

35 812 090

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 659 414

-3 543 573

Årets resultat

72 829

126 774

*Summa fritt eget kapital*

-3 586 585

-3 416 799

**Summa eget kapital**

**35 078 121**

**32 395 291**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

11 150 000

11 150 000

**Summa långfristiga skulder**

**11 150 000**

**11 150 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 000 000

14 494 280

Leverantörsskulder

43 528

16 190

Skatteskulder

10 627

7 477

Övriga skulder

13

94 621

318 484

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

261 414

236 020

**Summa kortfristiga skulder**

**5 410 190**

**15 072 451**

**Summa eget kapital och skulder**

**51 638 311**

**58 617 742**

## Kassaflödesanalys

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                              |         |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | 216 651 | 322 163 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |         |         |
| Avskrivningar                                                | 780 560 | 780 566 |

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållen ränta       | 53 540   | 35 920   |
| Erhållna utdelningar | 72 800   | 62 400   |
| Erlagd ränta         | -270 162 | -293 708 |

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | <b>853 389</b> | <b>907 341</b> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | -98 301        | 88 562         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 27 338         | -2 535         |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | -195 319       | 190 399        |

|                                                 |                |                  |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>587 107</b> | <b>1 183 767</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|

### Investeringsverksamheten

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------------------------|----------|----------|

### Finansieringsverksamheten

|                              |            |   |
|------------------------------|------------|---|
| Inbetalda upplåtelseavgifter | 1 957 200  | 0 |
| Inbetalda Insatser           | 652 800    | 0 |
| Amortering av skuld          | -9 494 280 | 0 |

|                                                  |                   |          |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-6 884 280</b> | <b>0</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|

|                                       |                   |                  |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               | <b>-6 297 173</b> | <b>1 183 767</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>7 182 598</b>  | <b>5 998 831</b> |

|                                     |                |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>885 425</b> | <b>7 182 598</b> |
|-------------------------------------|----------------|------------------|

## 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, utrangeras 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 (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *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**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3      Nettoomsättning**

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 2 258 932                 | 2 217 864                 |
| Hyror bostäder                   | 634 338                   | 681 048                   |
| Övriga intäkter                  | 4 992                     | 23 782                    |
| Brutto                           | 2 898 262                 | 2 922 694                 |
| Hyresförluster vakanser bostäder | -22 470                   | -37 450                   |
| Övriga hyresnedsättningar        | 0                         | -5 600                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     | <b><u>2 875 792</u></b>   | <b><u>2 879 644</u></b>   |

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

|                                    | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 16 694                    | 27 318                    |
| Reparationer, löpande underhåll    | 146 740                   | 192 104                   |
| Försäkringar                       | 77 038                    | 69 655                    |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 1 152 438                 | 1 052 155                 |
| Kabel-TV / Internet                | 1 046                     | 270                       |
| Övriga fastighetskostnader         | 23 346                    | 8 039                     |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 82 628                    | 78 988                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b><u>1 499 930</u></b>   | <b><u>1 428 529</u></b>   |

**Not 5      Periodiskt underhåll**

|                                   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förrådsrenovering                 | 0                         | 12 119                    |
| OVK                               | 0                         | 43 366                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>0</u></b>           | <b><u>55 485</u></b>      |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 2 720                                   | 0                                       |
| Kontorsmaterial                         | 0                                       | 100                                     |
| Kommunikation                           | 2 446                                   | 2 005                                   |
| Porto                                   | 0                                       | 130                                     |
| Revision                                | 23 100                                  | 16 600                                  |
| Föreningsmöten                          | 2 500                                   | 2 500                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 77 425                                  | 76 395                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 21 631                                  | 16 170                                  |
| Konsultarvoden                          | 37 500                                  | 41 731                                  |
| Övriga externa tjänster                 | 34                                      | 742                                     |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 6 480                                   | 5 912                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>173 836</b>                          | <b>162 285</b>                          |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 157 500                                 | 101 600                                 |
| Sociala kostnader                       | 47 314                                  | 29 017                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>204 814</b>                          | <b>130 617</b>                          |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 53 426                                  | 35 821                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 114                                     | 99                                      |
| Utdelning MBF                     | 72 800                                  | 62 400                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>126 340</b>                          | <b>98 320</b>                           |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2023-12-31</u>        | <u>2022-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 47 928 960               | 47 928 960               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 47 928 960               | 47 928 960               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -6 815 808               | -6 035 241               |
| Årets avskrivningar                                 | -780 560                 | -780 566                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -7 596 368               | -6 815 807               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>40 332 592</u>        | <u>41 113 152</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 10 264 603               | 10 264 603               |
| Utgående planenligt värde                           | 10 264 603               | 10 264 603               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>50 597 195</u></b> | <b><u>51 377 755</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 39 000 000               | 39 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 17 600 000               | 17 600 000               |
|                                                     | <u>56 600 000</u>        | <u>56 600 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 56 600 000               | 56 600 000               |
|                                                     | <u>56 600 000</u>        | <u>56 600 000</u>        |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 12                | 10                |
| Övriga fordringar                           | 0                 | 120               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>12</u></b>  | <b><u>130</u></b> |

**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                                                                                                    | 1,53           | 2026-12-11                     | 3 150 000                          |
| SBAB                                                                                                    | 4,80           | 2024-11-11                     | 5 000 000                          |
| SBAB                                                                                                    | 0,87           | 2025-11-14                     | 8 000 000                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 16 150 000                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                |                                    |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -5 000 000                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 11 150 000                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 16 150 000                         |

**Not 12      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 33 150 000        | 33 150 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>33 150 000</b> | <b>33 150 000</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                                                                       |                   |                   |
| <i>Övriga eventalförpliktelser</i>                                                                |                   |                   |
| Inga eventalförpliktelser finns.                                                                  |                   |                   |

|                                          | <u>2023-12-31</u>    | <u>2022-12-31</u>     |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Personalens källskatt                    | 47 247               | 28 977                |
| Sociala avgifter                         | 47 314               | 28 507                |
| Erhållna förskott                        | 0                    | 261 000               |
| Skulder till MBF                         | 60                   | 0                     |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>94 621</u></b> | <b><u>318 484</u></b> |

Skogås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jonny Yokata  
Ordförande

Mattias Westlund

Bengt-Erik Andersson

Hille Wickberg

Maria Fredriksson

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## JONNY YOKOTA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONNY YOKOTA

Jonny Yokota

***2024-02-21 08:28:12 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.119.246.122

## MATTIAS WESTLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Carl Roland Westlund

Mattias Westlund

***2024-02-14 08:49:26 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.98.109

## HILLE WICKBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hille Wickberg

Hille Wickberg

***2024-02-23 10:31:43 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.250.41.13

## BENGT-ERIK ANDERSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt-Erik Sigurd Andersson

Bengt-Erik Andersson

***2024-02-19 15:06:40 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 130.237.6.90

## MARIA FREDRIKSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA FREDRIKSSON

Maria Fredriksson

***2024-02-22 07:35:35 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.136.19

|                                                                    |  |                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
| <b>Signerat med Svenskt BankID</b>                                 |  | <b>2024-02-23 10:40:26 UTC</b>                     |  |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén |  | Datum                                              |  |
| Heidi Nestlén                                                      |  | Leveranskanal: E-post<br>IP-adress: 147.161.188.86 |  |

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Finalen, org.nr 769618-1762

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finalen för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31).

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Finalen för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-23 10:40:52 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.86