

Brf Finalen
Org nr 769618-1762

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2025-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jonny Yokota	Ordförande	2026
Mattias Westlund	Ledamot	2027
Bengt-Erik Andersson	Ledamot	2027
Maria Fredriksson	Ledamot	2026
Hille Wickberg	Ledamot	2027
Johanna Pettersson	Suppleant	2026
Sebastian Hamrén	Suppleant	2026

Till valberedning valdes styrelsen.

Styrelsen har under året hållit åtta 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 (176 400 kr) i arvode till styrelsen för mandatperioden 2025-2026.

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

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2074. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna fastställa långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 16 448 000 kr under kommande 50 år.

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 2025 så har föreningen tagit fram en 50-årig underhållsplan.
Det har gjorts en OVK utan anmärkningar och det har sotats i samtliga fläktsystem.
Det har distruberats ut batterier till samtliga för byte i brandvarnare i lägenheterna.
Det har skett löpande renoveringar av förråd som har behövt renoveras.
Lån förhandlingar med nya räntor på 2 av lånen.
Vi har bjudit in och haft en grill kväll för alla på området.
I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026.
För information om väsentliga händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

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	27 291 800	8 304 057	3 366 948	-3 884 684	-215 222
Upplåtelse lägenhet					
Reservering till yttre fond			117 000	-117 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-77 424	77 424	
Balansering av föregående års resultat				-215 222	215 222
Årets resultat					-42 169
Belopp vid årets utgång	27 291 800	8 304 057	3 406 524	-4 139 482	-42 169

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 261 371	3 033 749	2 875 792	2 879 644
Resultat efter finansiella poster	kr	-42 169	-215 222	72 829	126 774
Soliditet	%	68	68	68	55
Likviditet	%	549	376	253	1 251
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	799	743	703	691
Skuldsättning per kvm	kr	4 334	4 334	4 334	6 883
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 030	5 030	5 030	7 986
Energikostnad per kvm	kr	0	0	0	0
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,3	6,8	7,1	11,6
Sparande per kvm	kr	256	157	229	258
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,64	78,65	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Primär anledning till årets negativa resultat är kostnader kopplade till detperiodiska underhållet. Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 139 483
Årets resultat	-42 169
	-4 181 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	68 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-272 869
I ny räkning balanseras	-3 977 743
	-4 181 652

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-42 169
Dispositioner	203 909
Årets resultat efter dispositioner	161 740

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 202 615
---	-----------

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2076 med ett beräknat underhållsbehov om ca 329 tkr/år. Den årliga avsättningen till fonden sker däremot enligt stadgeenlig minimiavsättning utifrån att föreningen följer K3 regelverket.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

3 261 370

3 033 749

Summa rörelseintäkter

3 261 370

3 033 749

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 734 560

-1 835 768

Periodiskt underhåll

5

-272 869

-77 424

Övriga externa kostnader

6

-153 769

-137 804

Arvoden och personalkostnader

7

-229 880

-224 014

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-721 720

-721 720

Summa rörelsekostnader

-3 112 798

-2 996 730

Rörelseresultat

148 572

37 019

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

95 296

96 573

Räntekostnader och liknande resultatposter

-286 037

-348 814

Summa finansiella poster

-190 741

-252 241

Resultat efter finansiella poster

-42 169

-215 222

Årets resultat

-42 169

-215 222

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-42 169

-215 222

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

272 869

77 424

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-68 960

-117 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

161 740

-254 798

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

49 153 755

49 875 475

Summa materiella anläggningstillgångar

49 153 755

49 875 475

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

5 200

5 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 200

5 200

Summa anläggningstillgångar

49 158 955

49 880 675

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 285

11 285

Övriga fordringar

10

41

19

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

181 149

164 779

Klientmedel i SHB

2 028 525

1 365 870

Summa kortfristiga fordringar

2 215 000

1 541 953

Summa omsättningstillgångar

2 215 000

1 541 953

Summa tillgångar

51 373 955

51 422 628

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 291 800	27 291 800
Upplåtelseavgifter		8 304 057	8 304 057
Fond för yttre underhåll		3 406 525	3 366 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 002 382	38 962 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 139 483	-3 884 684
Årets resultat		-42 169	-215 222
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 181 652	-4 099 906
Summa eget kapital		34 820 730	34 862 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 000 000	3 150 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	3 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 150 000	13 000 000
Leverantörsskulder		0	11 921
Skatteskulder		6 334	8 184
Övriga skulder	13	106 394	103 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 497	285 943
Summa kortfristiga skulder		11 553 225	13 409 729
 Summa eget kapital och skulder		 51 373 955	 51 422 628

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	148 572	37 019
---	---------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	721 720	721 720
---------------	---------	---------

Erhållen ränta	17 296	23 772
----------------	--------	--------

Erhållna utdelningar	78 000	72 800
----------------------	--------	--------

Erlagd ränta	-286 037	-348 814
--------------	----------	----------

	679 551	506 497
--	----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 393	-25 592
---	---------	---------

Ökning/minskning leverantörsskulder	-11 921	-31 607
-------------------------------------	---------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	5 417	31 146
---	-------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	662 654	480 444
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	662 654	480 444
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 365 870	885 425
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	2 028 525	1 365 870
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

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 1,51 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

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

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 har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 564 880	2 385 924
Hyror bostäder	685 308	641 649
Övriga hyresintäkter - uthyrn.rum.	1 000	2 000
Övriga intäkter	10 183	4 176
Brutto	3 261 371	3 033 749
Summa nettoomsättning	3 261 371	3 033 749

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	23 578	19 435
Reparationer, löpande underhåll	150 055	408 244
Försäkringar	86 912	82 685
Avgift till gemensamhetsanläggning	1 375 683	1 233 960
Övriga fastighetskostnader	8 684	6 684
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 648	84 760
Summa driftskostnader	1 734 560	1 835 768

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Stamspolning	0	49 924
Energideklaration	0	27 500
OVK, åtgärder ventilation	171 125	0
Renovering förråd	101 744	0
Summa periodiskt underhåll	272 869	77 424

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kommunikation	3 889	3 431
Revision	29 700	23 400
Föreningsmöten	220	2 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 375	80 630
Övriga förvaltningskostnader	25 245	20 892
Konsultarvoden	4 817	0
Övriga externa tjänster	0	270
Medlems- och föreningsavgifter	6 523	6 431
Summa övriga externa kostnader	153 769	137 804

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	176 401	171 900
Sociala kostnader	53 479	52 114
Summa arvoden, personalkostnader	229 880	224 014

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	16 999	23 719
Övriga ränteintäkter	297	53
Utdelning MBF	78 000	72 800
Summa finansiella intäkter	<u>95 296</u>	<u>96 572</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 928 960	47 928 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 928 960	47 928 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 318 088	-7 596 368
Årets avskrivningar	-721 720	-721 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 039 808	-8 318 088
Utgående planenligt värde	<u>38 889 152</u>	<u>39 610 872</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>49 153 755</u>	<u>49 875 475</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	17 600 000
	<u>61 000 000</u>	<u>56 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	61 000 000	56 600 000
	<u>61 000 000</u>	<u>56 600 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	41	19
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>41</u>	<u>19</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	1,53	2026-12-10	3 150 000
SBAB	3,02	2028-11-21	5 000 000
SBAB	2,70	2026-11-15	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			
			-11 150 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			16 150 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	52 915	51 567
Sociala avgifter	53 479	52 114
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>106 394</u>	<u>103 681</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-11.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jonny Yokota
Ordförande

Mattias Westlund
Ledamot

Bengt-Erik Andersson
Ledamot

Maria Fredriksson
Ledamot

Hille Wickberg
Ledamot

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor