

# Årsredovisning

för

## FinFast Aktiebolag

556387-1259

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i FinFast Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2023-05-24



Anna Karin Lundgren

# Årsredovisning

för

## FinFast Aktiebolag

556387-1259

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för FinFast Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Örebro. Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

### Historik och omfattning

Bolaget bildades inför Bostadsmässan Bo 92 i Örebro.

Bolagets fastighetsinnehav omfattar 8 fastigheter i Örebro med 692 lägenheter om 46 689 kvm och 18 lokaler om 3 460 kvm.

FinFast AB äger fastigheterna Stalldrängen 1, Gårdsfogden 1, Gårdsfogden 5, Propellern 1 samt Förgyllaren 10 i Ladugårdsängen. I Baronbackarna finns fastigheten Balladen 6 samt en parkering som utgör fastigheten Spexet 3. I stadsdelen Mellringe finns fastigheten Hera 1.

### Försäljning

Bolagets hyresintäkter som till 94,0 % (94,2 %) kommer från bostäder har ökat med 2,2 % (7,4 %) till 63 823 tkr (62 462 tkr). Uthyrningsgraden har varit 99,9 % (99,8 %).

### Investeringar

Företaget har under året gjort nyinvesteringar för 4 709 tkr (1 320 tkr). Årets investeringar består till största delen av ombyggnationen från förskola till lägenheter på Gårdsfogden 5 i Ladugårdsängen och fortsatt energieffektivisering med nya element på Balladen 6 i Baronbackarna.

Större renoveringar på totalt 2 767 tkr (2 048 tkr) har genomförts och består främst av modernisering av hissar och låssystem på Stalldrängen 1 och Gårdsfogden 1. På Gårdsfogden 5 har gården iordningställt samt att lokalen i höghuset på Förgyllaren 10 anpassats till nya hyresgästen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi börjat med digital signering av hyreskontrakt. Detta underlättar för uthyrningen och ger en snabbare process. Det höjer även säkerheten eftersom kontrakten nu signering med bank-id.

Det har skett en mindre ombyggnad av Gårdsfogden 5 avseende lokalen som tidigare hyrdes ut till en förskola. Då behovet av förskola inte längre fanns, byggdes lokalen om till fyra bostadslägenheter. Även gården ändrades och gjordes mer trivsamt med grönytor, trädgårdspaviljong och en liten lekplats. Projektet blev klart sista december.

På Balladen 6 är projektet att byta alla element nu färdigställt, alla lägenheter och trapphus är nu ersatta med nya. Även värmeundercentralen har bytts ut.

På Stalldrängen 1 och Gårdsfogden 1 installerades nya låssystem på samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Två hissar moderniserades och fick ny maskinteknik, ny hissdörr, ny belysning och nytt larm.

Under hösten genomfördes 2-årsbesiktningen på höghuset, Förgyllaren 10. Få anmärkningar påträffades.

*A*

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning, underhåll och reparation samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

### Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bedriver annan miljöpåverkande verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsskyldighet och tillståndsskyldighet föreligger enligt miljöbalken.

### Ägarförhållanden

Ägare till bolaget är Melins Fastighetsförvaltning AB, orgnr 556045-6211, som är huvudägare med egen majoritet, 75 % och Byggnadsfirman Lund AB, orgnr 556086-0917, som äger 20 %. De resterande 5 % ägs av fyra privatpersoner.

Andelen av årets inköp från koncernföretag är 1,45 % (1,47 %) och summan av årets inköp är 305 210 kr (293 857 kr). Andelen av årets försäljning till koncernföretag är 0,54 % (0,51 %) och summan av årets försäljning är 342 684 kr (319 872 kr). Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	63 823	62 462	58 154	55 874	52 442
Rörelseresultat	24 820	26 006	24 517	24 484	21 248
Resultat efter finansiella poster	19 671	22 062	19 755	19 991	16 195
Balansomslutning	573 620	581 180	578 153	545 882	507 169
Soliditet (%)	33,4	31,2	29,3	28,7	28,7
Uthyrningsgrad (%)	99,9	99,8	99,8	99,8	99,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 913	3 988	7 478	110 114	14 778	166 272
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning				-5 235		-5 235
Balanseras i ny räkning				14 778	-14 778	0
Årets resultat					14 609	14 609
Belopp vid årets utgång	29 913	3 988	7 478	119 657	14 609	175 646

Aktiekapitalet består av 299 130 st aktier.

RP

## **VD har ordet**

Under 2022 upphörde restriktionerna efter pandemin, samhället började öppna igen och arbetet med våra fastigheter återgick till mer normalt. Arbetet med att underhålla våra lägenheter gick smidigare och vi kunde börja träffa de som söker lägenheter samt ha fysiska visningar igen. Detta har varit positivt för både bostadsökande, hyresgäster och personal.

I februari bröt kriget i Ukraina ut med fruktansvärda konsekvensen. Följderna för vår verksamhet innebar höjda räntor och stigande energipriser, bensinpriser, materialpriser samt brister av varor. Vi har under många år investerat mycket i våra fastigheter, vilket har känts bra, men nu kommer det bli tuffare tider.

### **Hållbarhetsutveckling**

Under året har vi fördjupat oss i våra hållbarhetsmål och tagit fram en två årsplan som vi ska arbeta med.

### **Energiförbrukning**

Solcellsanläggningen på Förgyllaren 10 har under året producerat 19 000 kWh vilket är 1 000 kWh mer än året innan.

### **Förhandling**

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen blir 1,9% från 1 januari 2022.

### **Resultat**

El, vatten, avfallskostnader gick upp jämfört med förra året, vilket beror på höjda priser.

Fjärrvärmekostnaderna blev lägre än förra året, och beror på att temperaturen var varmare än normalt.

Underhållskostnaderna som coronaunderhåll, ombyggnation av gård och oförutsedda skador förde med sig högre kostnader. Under året aktiverades drygt 6,8 mkr.

Räntesnittet låg på 1,46 % vilket är 0,5% högre än förra året.

Årets resultat ger ändå en trygg framtid för bolaget.

### **Samhällsengagemang**

Vi samarbetar med olika aktörer då vi tycker att samhällsengagemang är viktigt.

### **Värdegrund**

FinFast AB strävar efter rättvisa och lika behandling av alla. Bolaget har därför en policy mot diskriminering, vilket innebär att det inte är tillåtet att diskriminera hyresgäster, leverantörer eller anställda. Ingen enskild person får behandlas sämre än någon annan person beroende av etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

*Jag vill tacka alla medarbetare och styrelsen för detta år*

Anna Karin Lundgren, VD FinFast AB

*AK*

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	127 135 566
årets vinst	14 608 664
	<b>141 744 230</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 17,5 kr per aktie	5 234 775
i ny räkning överföres	136 509 455
	<b>141 744 230</b>

### **Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 32,8 procent (30,6).

Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

### **Styrelsens princip för utdelning**

Styrelsens grundprincip för utdelning är att soliditeten efter utdelning inte skall understiga 20 procent.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3, 4	63 823	62 462
Övriga rörelseintäkter		615	422
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>64 438</b>	<b>62 884</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-7 047	-6 019
Fastighetstjänster		-2 041	-1 741
Taxebundna kostnader		-4 825	-4 291
Uppvärmning		-5 042	-5 256
Fastighetsskatt		-1 076	-999
Övriga fastighetskostnader		-783	-726
Övriga externa kostnader	5	-1 292	-1 762
Personalkostnader	6	-5 988	-5 231
Avskrivningar	7	-10 037	-10 016
Övriga rörelsekostnader	8	-1 487	-837
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-39 618</b>	<b>-36 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 820</b>	<b>26 006</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 165	-3 944
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-5 149</b>	<b>-3 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 671</b>	<b>22 062</b>
Bokslutsdispositioner	9	-1 000	-3 421
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 671</b>	<b>18 641</b>
Skatt på årets resultat	10	-4 062	-3 863
<b>Årets resultat</b>		<b>14 609</b>	<b>14 778</b>

2023062130171

AP

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	564 553	569 209
Inventarier, verktyg och installationer	12	85	125
Pågående projekt	13	247	0
		<b>564 885</b>	<b>569 334</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>564 935</b>	<b>569 384</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		87	58
Aktuella skattefordringar		213	278
Övriga fordringar	16	70	740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	232	186
		<b>602</b>	<b>1 261</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 083</b>	<b>10 535</b>
		<b>8 685</b>	<b>11 797</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**573 620**                      **581 180**

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

29 913

29 913

Reservfond

3 988

3 988

**33 901**

**33 901**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

7 478

7 478

Balanserad vinst eller förlust

119 657

110 114

Årets resultat

14 609

14 778

**141 744**

**132 370**

**Summa eget kapital**

**175 646**

**166 272**

Obeskattade reserver

18

20 259

19 260

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

19

29 349

27 357

**Summa avsättningar**

**29 349**

**27 357**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

337 865

337 865

Skulder till koncernföretag

0

16 499

Skulder till intresseföretag

0

3 560

**Summa långfristiga skulder**

**337 865**

**357 924**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 343

3 265

Skulder till koncernföretag

14

369

Skulder till intresseföretag

0

77

Övriga skulder

336

312

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

5 808

6 345

**Summa kortfristiga skulder**

**10 501**

**10 368**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**573 620**

**581 180**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

19 670

22 062

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

22

11 524

10 853

Betald skatt

-2 006

-2 284

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**29 188**

**30 631**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-29

75

Förändring av kortfristiga fordringar

607

93

Förändring av leverantörsskulder

1 078

1 245

Förändring av kortfristiga skulder

-928

1 120

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**29 916**

**33 164**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 075

-3 367

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-7 075**

**-3 367**

### Finansieringsverksamheten

Återbetalning av skuld

-20 059

-14 032

Utbetald utdelning

-5 234

-5 234

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-25 293**

**-19 266**

**Årets kassaflöde**

**-2 452**

**10 531**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 535

4

Likvida medel vid årets slut

8 083

10 535

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

#### Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. Justering har även gjorts för år 2013 i samband med övergången till K3-reglerna. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggander	
-Stomme och grund	50-100 år
-Tak	25-50 år
-Fasadbeklädnad	40-80 år
-Inre ytskikt	10-20 år
-Installationer	25-50 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Låneutgifter**

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder.

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

*Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

*Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

*Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

*Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar*

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

**Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal (hyresavtal). Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

#### **Kortfristiga ersättningar:**

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

#### **Ersättningar efter avslutad anställning:**

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Uthyrningsgrad (%)

Hyresvärdet för outhyrda lokaler i förhållande till hyresvärde för hela fastighetsbeståndet.

### Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Ränterisker/Kapitalförsörjning

Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder Bolaget vid behov räntor i s.k. swapavtal. Under året har inget behov uppstått för att använda ränteswappar för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen. När swapavtal används upptas underliggande lån till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder då svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning.

#### Risker för kreditförluster

Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har Bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som har i ekonomiska mått mätt större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

#### Risker för fastighetsskador

Risken för väsentliga fastighetsskador såsom brand eller annan större skada möts genom att samtliga fastigheter i beståndet är fullvärdesförsäkrade.

#### Risker för vakanser

Den stora överefterfrågan på den ort Bolaget bedriver verksamhet gör att bedömningen av risken för betydande vakanser är försumbara.

#### Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

För Bolagets vidkommande och för innevarande år bedöms utifrån gjord marknadsvärdering inte föreligga något behov av nedskrivning i det samlade fastighetsbeståndet.

### Värderingsmetod av fastighetsbeståndet

#### Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

#### Värderingsmetod

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har används vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

En intern marknadsvärdering upprättas i samband med bokslutet.

### Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används vid behov finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy.

Under bokslutsåret har inget behov uppstått för att använda ränteswappar för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen. Utestående ränteswapavtal uppgår därmed till 0 mkr (0 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på 0 mkr (0 mkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

### Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
<b>Hyresintäkterna fördelas enligt nedan:</b>		
Bostadshyror	60 428	59 279
Lokalhyror	2 248	2 089
Garage- och parkeringshyror	1 215	1 186
Övriga hyresposter	142	163
	<b>64 033</b>	<b>62 717</b>
<b>Vakanser och rabatter</b>		
Vakanser	-88	-114
Rabatter	-122	-141
	<b>-210</b>	<b>-255</b>
<b>Totala hyresintäkter</b>		
Totala hyresintäkter	63 823	62 462
	<b>63 823</b>	<b>62 462</b>

MP

#### Not 4 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

#### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>Grant Thornton</b>		
Revisionsuppdrag	50	45
	<b>50</b>	<b>45</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	4	3
	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 282	1 075
Övriga anställda	2 815	2 525
	<b>4 097</b>	<b>3 599</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	257	212
Pensionskostnader för övriga anställda	200	113
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 237	1 084
	<b>1 695</b>	<b>1 410</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>5 792</b>	<b>5 009</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

17

**Avtal om avgångsvederlag**

För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. Avgångsvederlag vid uppsägning av VD från företagets sida, som inte föranleds av att VD agerat oredligt eller har åsidosatt sina åligganden mot FinFast AB, utbetalas med grundlönen under ett års tid minskat med inkomst från annat förvärvsarbete.

**Not 7 Avskrivningar**

	2022	2021
Planenliga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-9 997	-9 884
Planenliga avskrivningar inventarier	-40	-132
	<b>-10 037</b>	<b>-10 016</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022	2021
Utrangering materiella anläggningstillgångar	-1 487	-837
	<b>-1 487</b>	<b>-837</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-1 000	-3 421
	<b>-1 000</b>	<b>-3 421</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 070	-2 114
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 992	-1 748
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 062</b>	<b>-3 863</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 670		18 641
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 846	20,60	-3 840
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-7
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond		-20		-16
Skatteeffekt uppräkn. vid återför p-fond		-29		0
Skattemässig utrangering (förskola)		-169		0
Skillnad BFM och SKM utrang (förskola)		9		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,76</b>	<b>-4 062</b>	<b>20,72</b>	<b>-3 863</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	685 048	682 835
Inköp	2 367	3 458
Försäljningar/utrangeringar	-2 112	-1 245
Omklassificeringar	4 461	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>689 764</b>	<b>685 048</b>
Ingående avskrivningar	-115 839	-106 364
Försäljningar/utrangeringar	625	408
Årets avskrivningar	-9 997	-9 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 211</b>	<b>-115 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>564 553</b>	<b>569 209</b>
Taxeringsvärden byggnader	613 012	496 075
Taxeringsvärden mark	259 692	248 166
	<b>872 704</b>	<b>744 241</b>

Fastigheterna har värderas internt per 2022-12-31 till 999 472 tkr (1 103 102 tkr).

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 148	1 148
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 148</b>	<b>1 148</b>
Ingående avskrivningar	-1 023	-891
Årets avskrivningar	-40	-132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 063</b>	<b>-1 023</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85</b>	<b>125</b>

**Not 13 Pågående projekt**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	92
Under året upparbetat	4 709	1 411
Omklassificeringar	-4 461	-1 411
Avbrutna projekt	0	-92
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
FinFast Parkering AB	100%	100%	100	50
				50
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
FinFast Parkering AB	559150-0458	Örebro		

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	46	17
Utgående moms förskott	24	22
Vilande ing moms Förgyllaren 10 etapp 2	0	701
	<b>70</b>	<b>740</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga interimfordringar	136	186
Förutbetalda hyreskostnader	95	0
	<b>232</b>	<b>186</b>

**Not 18 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	2 350
Periodiseringsfond 2017	3 381	3 381
Periodiseringsfond 2018	3 515	3 515
Periodiseringsfond 2019	3 190	3 190
Periodiseringsfond 2020	3 403	3 403
Periodiseringsfond 2021	3 421	3 421
Periodiseringsfond 2022	3 349	0
	<b>20 259</b>	<b>19 260</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 173	3 967
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	20	16

### Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	29 349	27 357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 349</b>	<b>27 357</b>

### Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	337 865	337 865
Skulder till koncernföretag	0	16 499
Skulder till intresseföretag	0	3 560
	<b>337 865</b>	<b>357 924</b>

För checkräkning och övriga skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 372 946 tkr. Alla skulder förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om krediterna.

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	844	851
Upplupna räntekostnader	51	4
Förutbetalda intäkter	4 707	4 755
Övriga poster	206	735
	<b>5 808</b>	<b>6 345</b>

### Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	10 037	10 016
Utrangering	1 487	837
	<b>11 524</b>	<b>10 853</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	372 946	372 946
	<b>372 946</b>	<b>372 946</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under nästa år ska vi bygga om två undercentraler på Balladen 6 och Stalldrängen 1.

Vi hoppas att Mark- och miljödomstolen kommer bevilja bygglov för fönsterbyten på Balladen 6.

Vi ser fram emot den pågående inflyttningen i de nya lägenheterna i på Gårdsfogden 5.

Under senare delen av nästa år kommer även vårt nya fastighetssystem Momentum att drifställas.

Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden fortfarande skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

2023062130185

AP

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Örebro 2023-03-28



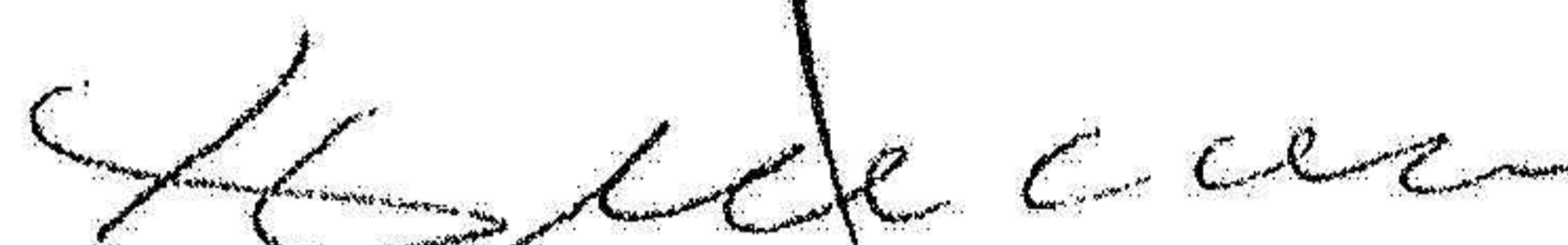
Anna Karin Lundgren  
Verkställande direktör



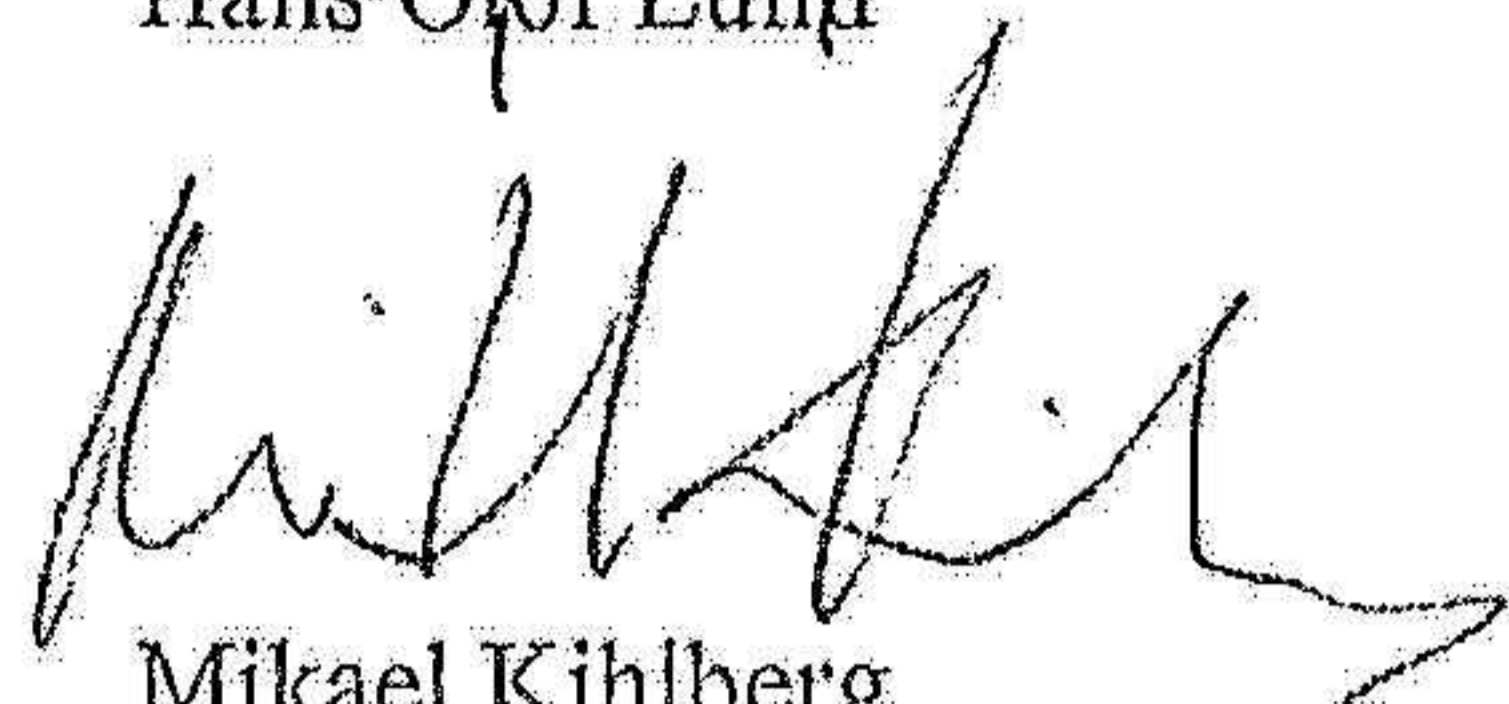
Mats Domberg  
Ordförande



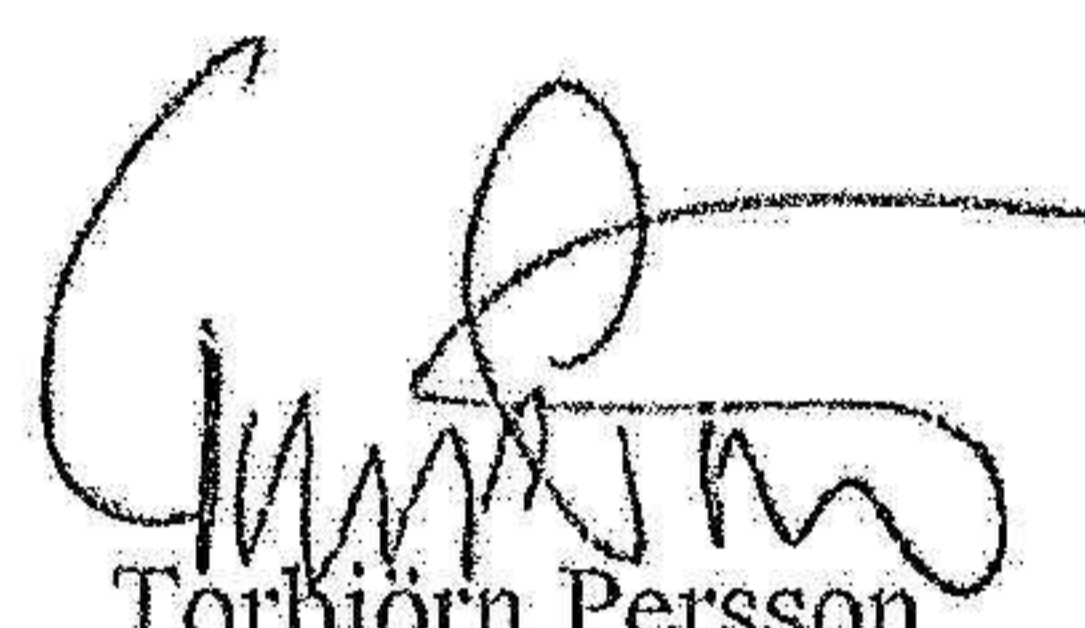
Hans Olof Lund



Hans Melin

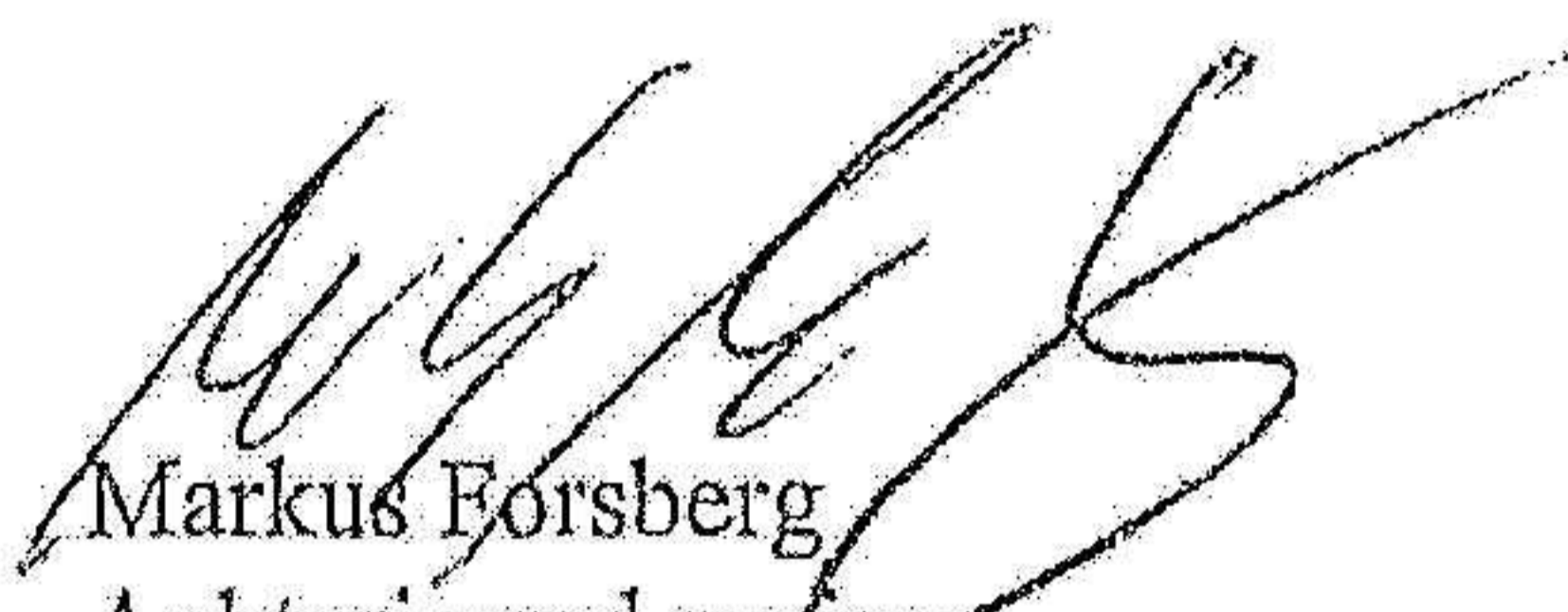


Mikael Kihlberg



Torbjörn Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-14



Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FinFast Aktiefbolag

Org.nr. 556387 - 1259

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för FinFast Aktiefbolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FinFast Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till FinFast Aktiefbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.



• utvärderar jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FinFast Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till FinFast Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens

riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 14 april 2023.

Markus Försberg  
Auktoriserad revisor

Företagets styrelseledamot o  
med ansvar för intygssed:

Armina Ekland

079-164847