

Årsredovisning
för
FinFast Aktiebolag
556387-1259
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i FinFast Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 15 maj 2024


Anna Karin Lundgren

Årsredovisning
för
FinFast Aktiebolag
556387-1259
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för FinFast Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 696 lägenheter om 47 033 kvm och 16 lokaler om 3 112 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 94,4 % (94,0 %) kommer från bostäder har ökat med 3,8 % (2,2 %) till 66 261 tkr (63 823 tkr). Uthyrningsgraden har varit 99,1 % (99,9 %).

Investeringar

Företaget har inte genomfört några nyinvesteringar under året. Fg. år gjordes investeringar för 4 709 tkr.

Större renoveringar på totalt 1 073 tkr (2 767 tkr) har genomförts och består av modernisering av fjärrvärmecentraler på Stalldrängen 1 och Balladen 6.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året skedde inflyttningen till de 4 omgjorda lägenheterna på Gårdsfogden 5.

Under året har fjärrvärmecentraler på fastigheterna Stalldrängen 1 och Balladen 6 bytts ut. På fastigheten Hera 1 har två badrum helrenoverats.

På två av våra fastigheter har det installerats parkeringsplatser med el laddning. Det finns nu fyra nya laddplatser fördelat på fastigheterna Gårdsfogden 1 och Propellern 1.

På Gårdsfogden 1 har lokalen där förskolan tidigare låg anpassats till kommunens LLS Dagliga verksamhet. I samband med ombyggnationen utökades den befintliga RWC till gällande regelverk. Även brandskyddet uppdaterades.

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.

NP

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 två privatpersoner.

Andelen av årets inköp från koncernföretag är 1,30 % (1,45 %) och summan av årets inköp är 314 138 kr (305 210 kr). Andelen av årets försäljning till koncernföretag är 0,57 % (0,54 %) och summan av årets försäljning är 379 782 kr (342 684 kr). Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	66 261	63 823	62 462	58 154	55 874
Rörelseresultat	25 316	24 820	26 006	24 517	24 484
Resultat efter finansiella poster	11 191	19 671	22 062	19 755	19 991
Balansomslutning	579 171	573 620	581 180	578 153	545 882
Soliditet (%)	33,6	33,4	31,2	29,3	28,7
Uthyrningsgrad (%)	99,1	99,9	99,8	99,8	99,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 913	3 988	7 478	119 657	14 609	175 646
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-5 235		-5 235
Balanseras i ny räkning				14 609	-14 609	0
Årets resultat					8 902	8 902
Belopp vid årets utgång	29 913	3 988	7 478	129 031	8 902	179 313

Aktiekapitalet består av 299 130 st aktier.

NR

VD har ordet

Efter att pandemin tog slut kom nya utmaningar i form av lågkonjunktur med följderna som stigande räntor och hög inflation. För vår verksamhet innebär det ökade kostnader för våra lån, men även för fjärrvärme, avfallshantering, och material.

Hållbarhetsutveckling

Våra hållbarhetsmål har utvecklats och handlingsplanen sträcker sig till år 2030.

Energiförbrukning

Solcellsanläggningen på Förgyllaren 10 har under året producerat 17 700 kWh vilket är 1 300 kWh mindre än året innan. Juli -December hade den lägsta produktionen sedan solcellerna installerades. I hela fastighetsbeståndet ökade fjärrvärmeförbrukningen med 8% medan elförbrukningen minskade med 5%.

Förhandling

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen blev 4,95% från 1 mars 2023.

Resultat

Elpriset blev lägre än förra året, och beror på att det var rekorddyrt 2022 i samband med energikrisen. Kostnaderna för avfallshantering gick upp 11% jämfört med förra året. Fjärrvärmekostnaderna blev 19 % högre än förra året, och beror på att månaderna mars, oktober och november var extra kalla samt att fjärrvärmeförbrukningen höjdes.

Kostnaderna för underhåll har i år lagts på målning efter radiatorbyten, ombyggnation av förskola, status inventering, samt oförutsedda skador. Under året aktiverades knappt 1,1 mkr. Jämfört med föregående år var motsvarande siffra 6,8 mkr.

Räntesnittet låg på 4,3% vilket är 2,84% högre än förra året.

OH-kostnaderna är lägre på IT-kostnaderna eftersom det nya fastighetssystemet till större del utförts av FinFasts egna personal samt att driftsättningen blivit framflyttad till april 2024.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	136 509 455
årets vinst	8 902 349
	145 411 804

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 17,5 kr per aktie	5 234 775
i ny räkning överföres	140 177 029
	145 411 804

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 33,0 procent (32,8).

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.

AP

2024052901139

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	66 261	63 823
Övriga rörelseintäkter		1 040	614
Summa rörelsens intäkter		67 301	64 437
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-22 262	-21 224
Fastighetsskatt		-1 117	-1 076
Övriga externa kostnader	5	-1 659	-1 292
Personalkostnader	6	-6 756	-5 988
Avskrivningar	7	-10 191	-10 037
Summa rörelsens kostnader		-41 985	-39 617
Rörelseresultat		25 316	24 820
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 538	-5 165
Summa resultat från finansiella poster		-14 125	-5 149
Resultat efter finansiella poster		11 191	19 671
Bokslutsdispositioner	8	811	-1 000
Resultat före skatt		12 002	18 671
Skatt på årets resultat	9	-3 100	-4 062
Årets resultat		8 902	14 609

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	555 475	564 553
Inventarier, verktyg och installationer	11	46	85
Pågående projekt	12	112	247
		555 633	564 885

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13, 14	50	50
		50	50

Summa anläggningstillgångar 555 683 564 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62	87
Aktuella skattefordringar		0	213
Övriga fordringar	15	180	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	249	232
		492	602

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 22 997 8 083
23 488 8 685

SUMMA TILLGÅNGAR

579 171 573 620

UP

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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

129 031

119 657

Årets resultat

8 902

14 609

145 412

141 744

Summa eget kapital

179 313

175 646

Obeskattade reserver

17

19 448

20 259

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

30 860

29 349

Summa avsättningar

30 860

29 349

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

337 865

337 865

Summa långfristiga skulder

337 865

337 865

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 900

4 343

Skulder till koncernföretag

101

14

Aktuella skatteskulder

1 356

0

Övriga skulder

398

336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

5 929

5 808

Summa kortfristiga skulder

11 685

10 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

579 171

573 620

UR

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 191	19 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	10 325	11 524
Betald skatt		-19	-2 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 497	29 188
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		25	-29
Förändring av kortfristiga fordringar		-128	607
Förändring av leverantörsskulder		-443	1 078
Förändring av kortfristiga skulder		271	-928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 222	29 916
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 074	-7 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 074	-7 075
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av skuld		0	-20 059
Utbetald utdelning		-5 234	-5 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 234	-25 293
Årets kassaflöde		14 914	-2 452
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 083	10 535
Likvida medel vid årets slut		22 997	8 083

MP

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, utrangeras 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.

17

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 innehållas 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

Hysesintäkter

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.

AP

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 använts 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	63 473	60 428
Lokalhyror	1 632	2 248
Garage- och parkeringshyror	1 721	1 215
Övriga hyresposter	213	142
	67 038	64 033
Vakanser och rabatter		
Vakanser	-624	-88
Rabatter	-153	-122
	-777	-210
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	66 261	63 823
	66 261	63 823

AP

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.

	2023	2022
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	47	50
	47	50

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	9	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 271	1 282
Övriga anställda	3 227	2 815
	4 498	4 097
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	261	257
Pensionskostnader för övriga anställda	172	200
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 384	1 237
	1 817	1 695
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 315	5 792
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
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 %

NR

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

	2023	2022
Planenliga avskrivningar byggnader och markanläggningar	-10 152	-9 997
Planenliga avskrivningar inventarier	-39	-40
	-10 191	-10 037

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	811	-1 000
	811	-1 000

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 715	-2 070
Justering avseende tidigare år	127	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 511	-1 992
Totalt redovisad skatt	-3 100	-4 062

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 002		18 670
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 472	20,60	-3 846
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-7
Ej skattepliktiga intäkter		44		0
Justering avseende skatter för föregående år		127		
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningar		-795		0
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond		-81		-20
Ej bokförda kostnader		127		0
Skatteeffekt uppräkn. vid återför p-fond		-42		-29
Skattemässig utrangering (förskola)		0		-169
Skillnad BFM och SKM utrang (förskola)		0		9
Redovisad effektiv skatt	25,83	-3 100	21,76	-4 062

MP

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	689 764	685 048
Inköp	1 074	2 367
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 112
Omklassificeringar	0	4 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 838	689 764
Ingående avskrivningar	-125 211	-115 839
Försäljningar/utrangeringar	0	625
Årets avskrivningar	-10 152	-9 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 363	-125 211
Utgående redovisat värde	555 475	564 553
Taxeringsvärden byggnader	613 012	613 012
Taxeringsvärden mark	259 692	259 692
	872 704	872 704

Fastigheterna har värderas internt per 2023-12-31 till 1 004 240 tkr (999 472 tkr).

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 148	1 148
Försäljningar/utrangeringar	-10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 138	1 148
Ingående avskrivningar	-1 063	-1 023
Försäljningar/utrangeringar	10	0
Årets avskrivningar	-39	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 092	-1 063
Utgående redovisat värde	46	85

Not 12 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247	0
Under året upparbetat	0	4 709
Omklassificeringar	0	-4 461
Avbrutna projekt	-135	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112	247
Utgående redovisat värde	112	247

RP

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

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

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	159	46
Utgående moms förskott	22	24
	180	70

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	104	95
Övriga interminsfordringar	145	136
	249	232

Not 17 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	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	3 144	3 349
Periodiseringsfond 2023	2 775	0
	19 448	20 259
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 060	4 173
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	81	20

M2

Not 18 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	30 860	29 349
Belopp vid årets utgång	30 860	29 349

Not 19 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	337 865	337 865
	337 865	337 865

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 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	821	844
Upplupna räntekostnader	94	51
Förutbetalda intäkter	4 986	4 707
Övriga poster	28	206
	5 929	5 808

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	10 191	10 037
Utrangering	135	1 487
	10 326	11 524

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	372 946	372 946
	372 946	372 946

RP

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästa år ska vi investera i solceller på Gårdsfogden 5 samt göra energieffektiviseringar med ny värmepump i undercentralen på Stalldrängen 1.

Mark- och miljödomstolen avslog vår överklagan och ger inte prövningstillstånd gällande bygglov för fönsterbyten på Balladen 6.

Under andra kvartalet 2024 kommer vårt nya fastighetssystem Momentum att driftsättas.

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.

MR


2024052901155

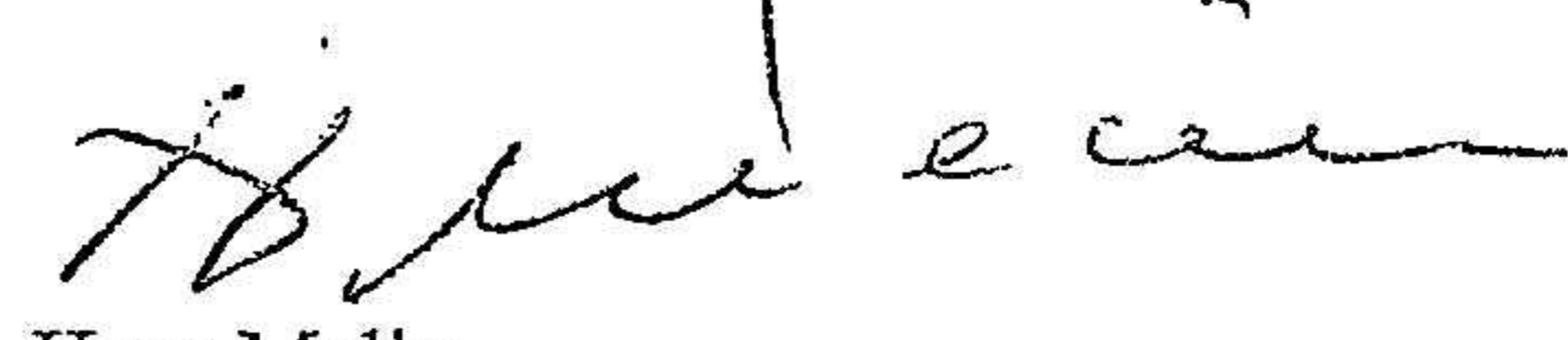
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

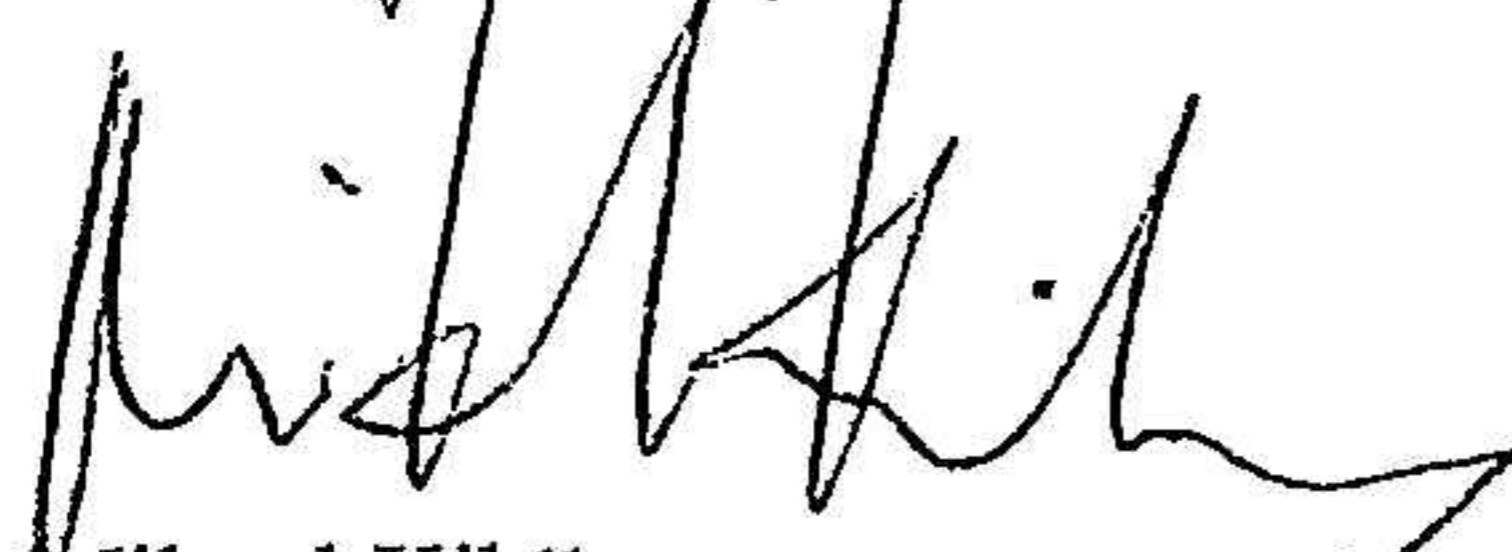
Örebro 2024-03-21



Anna Karin Lundgren
Verkställande direktör


Mats Domberg
Ordförande

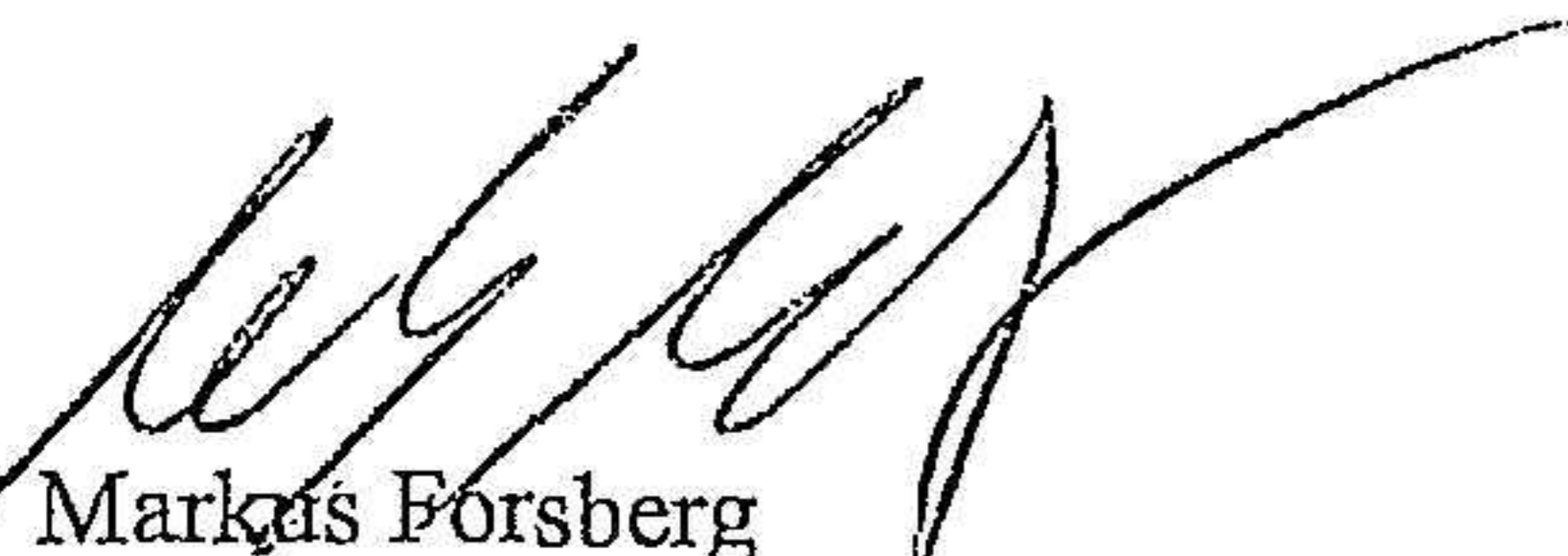

Hans Olof Lund


Hans Melin

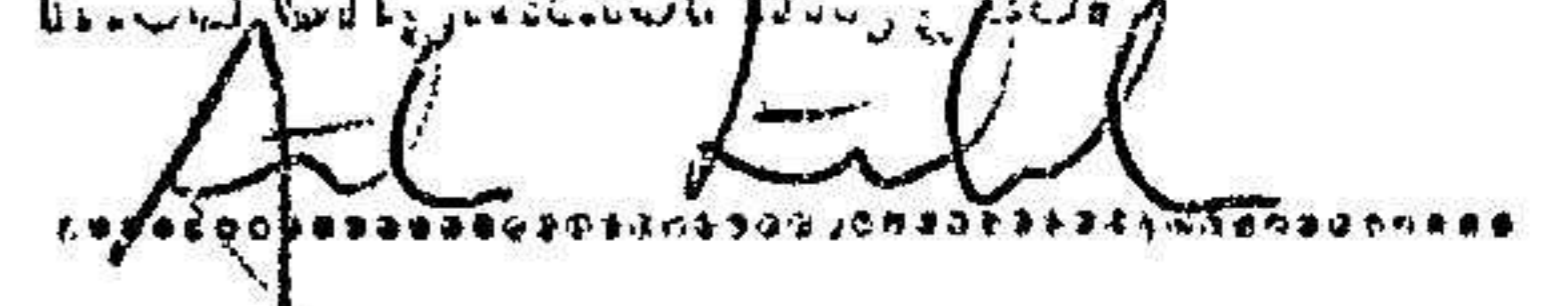

Mikael Kihlberg


Torbjörn Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{27/3 2024} ~~dag som framgår av min elektroniska underskrift~~


Markus Forsberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Elektroniska övervakningsföretag
med elektronisk signatur



019-164847

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FinFast Aktiebolag

Org.nr. 556387 - 1259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för FinFast Aktiebolag för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FinFast Aktiebolags 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.

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 Aktiebolag 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till FinFast Aktiebolag 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 27 mars 2024,

Markus Forsberg
Auktöriserad revisor

Revisionsbeviset är godkänt och
med originalet tillhör:

019-164847