



Årsredovisning 2023



BRF Funkislandet

Org nr 769604-5249

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Funkislandet, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar har ursprungligen registrerats 1999-06-22 och senast uppdaterats 2018-11-01. Den ekonomiska planen registrerades 2010-03-19.

För att följa de nya regler som gäller för GDPR (General Data Protection Regulation) har styrelsen tagit fram en egen integritetspolicy och alla medlemmar och lokalhyresgäster tagit del av den.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22.

Föreningen förvärvade fastigheten Islandet 19 av AB Familjebostäder 2010-06-17 och innehas med äganderätt. Fastigheten består av en källarvåning, bottenvåning och 7 våningar samt en vindsvåning (förråd/takterrass). Bostäderna fördelas enligt följande på 12 st 1 rok samt 27 st 2 rok.

Bostäderna upptar en area om 2 330 kvm och de kommersiella lokalerna 735 kvm, vilka fördelas på fem olika hyresgäster.

Försäkring och taxering

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 145 200 000 kr, varav 117 000 000 kr avser bostäder och 28 200 000 kr lokaler. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (s. k. äkta bostadsförening).

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Bantorget Fastighets AB.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna göras årligen med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel avser bidra till planerat underhåll på fastigheten. En underhållsplan har upprättats 2015-09-17 och styrelsen arbetar med den fortlöpande.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 haft följande sammansättning:

Fredrik Bohlin	Ledamot, ordförande
Mari Norén	Ledamot, kassör
Christer Nyberg	Ledamot
Magnus Gramstrup-Christensen	Ledamot
Tomas Kvistmo	Ledamot
Cesar Grivans	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Attesträtt av fakturor via Rillion/Fastum: Mari Norén, Fredrik Bohlin och Magnus Gramstrup-Christensen.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 13 st protokollförda styrelsemöten samt 1 st protokollförd föreningsstämma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Anders Norén
Börje Linton

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2023 höjdes medlemmarnas avgifter med 15%. Samtidigt har inkomsterna från lokalhyresgäster ökat både 1 januari 2023 och 1 januari 2024. Investeringar och åtgärder av föreningens röckanaler har pågått under året samt att styrelsen undersöker möjligheterna för installation av solceller.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 61 medlemmar i 39 lägenheter. Samtliga lägenheter var upplåtna. Under året har 1 (4) överlåtelse skett. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 776	3 844	3 172	4 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	213	-119	-486	993
Soliditet (%)	64	64	65	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	774	674	673	673
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 881	13 881	13 881	13 904
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	18 260	18 260	18 260	18 290
Sparande per kvm (kr/kvm)	429	362	394	669
Räntekänslighet (%)	24	27	18	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	246	226	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	41	45	38

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen - boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 104 349	18 297 075	783 132	-2 161 441	-118 609	79 904 506
Disposition av föregående års resultat:			15 936	-134 545	118 609	0
Årets resultat					213 459	213 459
Belopp vid årets utgång	63 104 349	18 297 075	799 068	-2 295 986	213 459	80 117 965

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 295 986
årets vinst	213 459
	-2 082 527

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	435 600
ianspråkta fond för yttre underhåll	-294 796
i ny räkning överföres	-2 223 331
	-2 082 527

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 775 852	3 843 696
Övriga rörelseintäkter		67 150	9 286
Summa rörelseintäkter		4 843 002	3 852 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 887 405	-2 197 451
Övriga externa kostnader	4	-689 489	-553 740
Personalkostnader		-76 881	-52 401
Avskrivningar		-807 422	-807 422
Summa rörelsekostnader		-3 461 197	-3 611 014
Rörelseresultat		1 381 805	241 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 720	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 065	-360 623
Summa finansiella poster		-1 168 345	-360 577
Resultat efter finansiella poster		213 460	-118 609
Årets resultat		213 459	-118 609

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	117 974 017	118 771 439
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	73 333	83 333
Pågående nyanläggningar	8	2 991 777	919 856
Summa materiella anläggningstillgångar		121 039 127	119 774 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		121 099 927	119 835 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 839	30 326
Övriga fordringar	10	1 973 030	3 811 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 238	135 938
Summa kortfristiga fordringar		2 121 107	3 977 795
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 448 721	128 428
Summa kassa och bank		2 448 721	128 428
Summa omsättningstillgångar		4 569 828	4 106 223
SUMMA TILLGÅNGAR		125 669 755	123 941 651

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 401 424

81 401 424

Fond för yttre underhåll

799 068

783 132

Summa bundet eget kapital

82 200 492

82 184 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 295 986

-2 161 441

Årets resultat

213 459

-118 609

Summa fritt eget kapital

-2 082 527

-2 280 050

Summa eget kapital

80 117 965

79 904 506

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

42 545 000

42 545 000

Förskott från kunder

650 500

650 500

Leverantörsskulder

859 156

256 345

Övriga skulder

101 358

114 410

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 395 776

470 890

Summa kortfristiga skulder

45 551 790

44 037 145

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

125 669 755

123 941 651

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	213 460	-118 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807 422	807 422
Förändring skatteskuld/fordran	2 730	-89 420

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 023 612 599 393

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	17 690	41 855
Förändring av kortfristiga skulder	1 514 646	351 554

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 555 948 992 802

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 071 923	-182 356
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 071 923 -182 356

Årets kassaflöde

484 025 810 446

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 898 074	3 087 628
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 382 099 3 898 074

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Takvärmeanläggning	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

I avgiften ingår värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	1 802 804	1 570 405
Hyror lokaler	2 632 484	2 322 766
Övriga hyresintäkter	3 600	4 800
Vattenavgifter	3 164	1 846
Kabel-TV och bredband	0	400
Debiterad fastighetsskatt	200 503	165 840
Elavgifter	120 252	124 734
Värmeavgifter	8 440	4 923
Avgifter för avfallshantering	4 604	3 286
Hyresbortfall, lokaler ej moms	0	-355 304
	4 775 851	3 843 696

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel		61 619
Trädgårdsskötsel	56 674	36 510
Trivselåtgärder	925	1 139
Städkostnader	68 909	45 414
Hyra av entrémattor	7 107	6 396
Systematiskt brandskyddsarbete	11 564	0
Serviceavtal	70 629	9 057
Avtal mätdata	0	3 750
Hisskostnader	42 566	64 263
Besiktningsskostnader	0	20 422
Reparationer	220 992	452 094
Hissreparationer	20 288	
Planerat underhåll	294 796	419 664
Fastighetsel	211 343	296 186
Uppvärmning	361 450	335 753
Vatten och avlopp	201 422	121 848
Avfallshantering	135 904	133 730
Försäkringskostnader	88 764	109 137
Bredband	56 361	56 277
Förbrukningsinventarier	11 113	15 400
Förbrukningsmaterial	13 992	8 792
Övriga kostnader	12 606	0
	1 887 405	2 197 451

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	282 000	282 000
Fastighetsavgift	61 971	59 241
Telefoni	577	712
Porto	3 992	3 431
Föreningsgemensamma kostnader	19 188	24 029
Revisionsarvode	22 169	20 670
Ekonomisk förvaltning	90 075	75 690
Bankkostnader	8 506	4 091
Konsultarvoden	171 584	63 926
Juridisk konsultation	21 427	13 956
Gåvor	1 500	0
Övriga poster	6 500	5 993
	689 489	553 739

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Ingående avskrivningar	-7 545 211	-6 758 738
Årets avskrivningar	-786 473	-786 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 331 684	-7 545 211
Redovisat värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående redovisat värde	117 939 343	118 725 816
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	96 200 000	96 200 000
	145 200 000	145 200 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 237	164 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 237	164 237
Ingående avskrivningar	-118 614	-107 665
Årets avskrivningar	-10 949	-10 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 563	-118 614
Utgående redovisat värde	34 674	45 623

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 025	165 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 025	165 025
Ingående avskrivningar	-81 692	-71 692
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 692	-81 692
Utgående redovisat värde	73 333	83 333

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 856	737 500
Installation	2 071 921	182 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 991 777	919 856
Utgående redovisat värde	2 991 777	919 856

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 760	28 451
Övriga poster	1 200	12
Skattefordran	0	13 421
Föreningens likvida medel som handhas av förvaltaren	1 933 379	3 769 647
Skatteskulder	10 691	0
	1 973 030	3 811 531

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg-Hansa	0	45 660
Stokab	4 257	4 229
Fastum AB	20 798	21 171
Bantorget Fastighets AB	50 827	50 827
S:t Eriks Hiss AB	4 698	4 210
Stockholms Stadsnät AB	9 840	9 840
Brandkontoret	30 788	0
Upplupna ränteintäkter	3 030	0
	124 238	135 937

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,743	2023-06-01	0	15 500 000
Stadshypotek	2,843	2023-09-01	0	6 000 000
Stadshypotek	0,43	2023-11-24	0	15 000 000
Swedbank	2,882	2023-11-28	0	6 045 000
Stadshypotek	4,505	2024-06-03	15 500 000	0
Nordea	4,450	2024-09-02	6 000 000	0
Nordea	4,447	2024-11-25	15 000 000	0
Nordea	4,431	2024-11-28	6 045 000	0
			42 545 000	42 545 000
Kortfristig del av långfristig skuld			42 545 000	42 545 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 42 545 000 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 545 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	174 665	66 159
Styrelsearvoden	58 500	0
Sociala avgifter	18 381	0
Revision	21 000	20 000
Fastighetsel	30 229	44 142
Fjärrvärme	42 782	55 076
Avfallskostnader	8 343	14 847
Vatten- och avlopp	80 683	32 825
Städ	0	3 110
Förutbetalda avgifter och hyror	529 974	214 672
Överbetalningar avgifter och hyror	4 089	209
Övriga upplupna kostnader	0	19 850
Underhåll	250 147	0
OVK-besikning	151 403	0
Juridisk konsultation	21 426	0
Reparation värme	3 554	0
Reparation vatten och avlopp	600	0
	1 395 776	470 890

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Bohlin

Mari Norén

Tomas Kvistmo

Magnus Gramstrup-Christensen

Christer Nyberg

Cesar Grivans

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB