

Bostadsrättsföreningen FUNKIS

Org.nr: 716439-3345

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FUNKIS, 716439-3345, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	John Källström	2025
Ledamot	Göran Salomonsson	2025
Ledamot	Christina Elwing	2026
Ledamot	Crister Blixt	2026
Suppleant	Simon Sommelius	2026
Ledamot	Daniel Norberg	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Christer Andersson Myllenberg AB
----------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Folke Vestervall och Katarina Nordquist.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Nordstjärnan 20 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Hälsovägen 5 och Pålgatan 2.

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	7	6	4	1

Total tomtarea:	650	kvm
Total bostadsarea:	1827	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 765	kvm
- varav hyresrättsarea:	62	kvm
Total lokalarea:	366	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)
Kapitalvarucenter J Bladh AB	135
Köket Projekt 1 i Helsingborg AB	140
Bui Thu Trang	20
Hårdesign Prütz	46
Johanna Eriksson	25

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-12-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Jour	Security Assistance
Serviceavtal hissar	TK Elevator

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 932 kr och planerat underhåll för 70 402 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-13 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 447 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation av torklinesats samt avfuktare	2024
Ny cykelramp	2023
Renovering av terrass	2023
Byte av belysning i trapphus	2022
Målning av trapphus	2022
Byte av terrassdörrar	2022
Byte till postboxar samt tidningshållare	2022
Asfaltering samt målning av p-platser	2022
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar	2022
Byte av fönster för samtliga lokaler	2020



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 3 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten & avlopp.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 216	1 973	1 744	1 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	- 168	- 858	254
Förändring av underhållsfond	377	262	-290	384
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-56	-209	-356	55
Sparande kr/kvm	179	88	16	200
Soliditet, %	49	47	47	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	898	756	689	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	79	81	81
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	845	756	689	690
Driftkostnad kr/kvm	379	402	406	407
Bostadshyra kr/kvm	1 400	1 257	1 213	1 187
Energikostnad kr/kvm	235	205	223	206
Ränta kr/kvm	373	270	120	146
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	204	200	178	175
Skuldsättning kr/kvm	11 687	11 774	11 923	11 616
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 028	12 540	12 699	12 372
Räntekänslighet (%)	14	17	18	19
Snittränta, (%)	3.19	2.29	1.01	1.26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 282 851	676 755	- 3 745 356	- 168 146
Disposition enligt föreningsstämma			-168 146	168 146
Avsättning till underhållsfond		447 400	-447 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 402	70 402	
Årets upplåtelse	1 900 000			
Årets resultat				100 675
Vid årets slut	28 182 851	1 053 753	- 4 290 500	100 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 913 502
Årets resultat före fondändring	100 675
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 447 400
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	70 402
Summa över/underskott	- 4 189 825

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 189 825
Totalt	- 4 189 825

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 130 410

1 892 754

Övriga rörelseintäkter

3

85 453

80 123

Summa rörelseintäkter

2 215 863

1 972 877

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-966 725

-1 168 069

Övriga kostnader

5

-169 899

-136 113

Personalkostnader

6

34 498

-36 117

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-220 631

-220 597

Summa rörelsekostnader

-1 322 757

-1 560 896

RÖRELSERESULTAT

893 106

411 981

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 427

11 521

Räntekostnader och liknande resultatposter

-817 858

-591 648

Summa finansiella poster

-792 431

-580 127

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

100 675

-168 146

RESULTAT FÖRE SKATT

100 675

-168 146

ÅRETS RESULTAT

100 675

-168 146



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	47 258 891	47 453 614
Inventarier, maskiner och installationer	10	319 536	345 444
Summa materiella anläggningstillgångar		47 578 427	47 799 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 578 427	47 799 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		136 353	93 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 737	36 824
Summa kortfristiga fordringar		235 090	130 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 427 970	1 390 867
Summa kassa och bank		3 427 970	1 390 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 663 060	1 521 235
SUMMA TILLGÅNGAR		51 241 487	49 320 293



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 182 851	26 282 851
Underhållsfond		1 053 753	676 755
Summa bundet eget kapital		29 236 604	26 959 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 290 500	-3 745 356
Årets resultat		100 675	-168 146
Summa fritt eget kapital		-4 189 825	-3 913 502
SUMMA EGET KAPITAL		25 046 779	23 046 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	15 750 000
Summa långfristiga skulder		0	15 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	15 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	25 630 625	10 069 375
Leverantörsskulder		226 688	95 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	337 395	359 106
Summa kortfristiga skulder		26 194 708	10 524 189
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 194 708	10 524 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 241 487	49 320 293



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	893 106	411 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	220 631	220 597
Summa	1 113 737	632 577
Erhållen ränta	25 427	11 521
Erlagd ränta	-817 858	-591 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 306	52 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-104 722	-69 539
Ökning av rörelseskulder	109 269	63 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 853	46 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenhet	1 900 000	0
Upptagna lån	10 029 000	15 978 125
Amortering av låneskulder	-10 217 750	-16 305 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 711 250	-327 500
Årets kassaflöde	2 037 103	-281 203
Likvida medel vid årets början	1 390 867	1 672 070
Likvida medel vid årets slut	3 427 970	1 390 867



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	50-200 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter lokaler

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 483 114	1 279 320
Årsavgifter lokaler	318 036	276 564
	1 801 150	1 555 884
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	142 540	168 450
Hyror lokaler	88 020	82 620
Hyror p-platser/garage	98 700	85 800
	329 260	336 870
Totalt årsavgifter och hyror	2 130 410	1 892 754



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 725	10 432
Vatten	61 500	0
Försäkringsersättningar	0	34 665
Överlåtelseavgifter	8 023	1 313
Övriga intäkter	10 205	33 713
	85 453	80 123
Totalt övriga rörelseintäkter	85 453	80 123

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	71 874	57 693
Uppvärmning	368 618	334 788
Vatten och avlopp	75 297	57 689
Avfallshantering	19 217	34 890
Teknisk förvaltning	168 837	158 688
Serviceavtal	11 250	14 592
Besiktningsskostnader	2 004	109 083
Systematiskt brandskyddsarbete	869	844
Snöröjning	1 300	5 988
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 719	0
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 835	4 584
Försäkringar	30 431	29 399
Förbrukningsmaterial	1 190	12 301
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 950	62 048
	830 391	882 585
Reparationer		
Huskropp	12 500	52 556
Hiss	1 100	14 064
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 654	944
Lokaler	0	994
Markytor	0	6 175
Klottersanering	0	2 111
Övrigt	10 754	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 018	2 669
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 540	944
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 975	4 280
VA & sanitet, installationer	13 072	9 139
Värme, installationer	1 100	0
Ventilation, installationer	0	7 536
El, installationer	3 219	944
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	6 937
	65 932	109 291
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	165 818
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	10 375
VA & sanitet, installationer	70 402	0
	70 402	176 193
Totalt fastighetskostnader	966 725	1 168 069



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 930	4 930
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	83 613	87 011
Revision		
Revision	10 875	9 022
Kommunikation		
Tele och post	8 541	8 159
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Jurist- och advokatkostnader	3 405	5 827
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 745
Bankkostnader	1 300	1 650
Övriga externa tjänster	52 500	8 750
Övriga externa kostnader	4 735	7 020
	58 535	21 165
Totalt övriga kostnader	169 899	136 113

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	-26 250	26 250
Utbildning	0	1 619
	-26 250	27 869
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	-8 248	8 248
Totalt personalkostnader	-34 498	36 117

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode, men har avstått från att utbetala styrelsearvodet.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	194 723	194 688
Inventarier, maskiner och installationer	25 908	25 909
	220 631	220 597
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	220 631	220 597



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	34 738 563	34 738 563
Mark	14 156 332	14 156 332
Utgående anskaffningsvärden	48 894 895	48 894 895
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 441 281	- 1 246 593
Årets avskrivning på byggnader	- 194 723	- 194 688
Utgående avskrivningar	-1 636 004	-1 441 281
Utgående redovisat värde	47 258 891	47 453 614
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 102 559	33 297 282
Mark	14 156 332	14 156 332
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 262 000	21 262 000
Taxeringsvärde mark	14 647 000	14 647 000
	35 909 000	35 909 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
Lokaler	2 709 000	2 709 000
	35 909 000	35 909 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 793 000	26 793 000
Summa:	26 793 000	26 793 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	516 716	516 716
Utgående anskaffningsvärden	516 716	516 716
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 171 272	- 145 363
Årets avskrivningar	- 25 908	- 25 909
Utgående avskrivningar	- 197 180	- 171 272
Utgående redovisat värde	319 536	345 444
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	98 737	36 824
Summa	98 737	36 824
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	945 816	858 816
Sparkonto Nordea	2 383 383	0
Plusgiro Nordea	98 771	532 051
Summa	3 427 970	1 390 867



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-09-17	1,20 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2025-04-22	4,13 %	9 880 625	10 029 375
Nordea	2025-09-17	4,72 %	5 750 000	5 790 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 630 625	25 819 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 630 625	-15 750 000
			0	10 069 375

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 630 625	10 069 375
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	15 750 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	25 630 625	25 819 375

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	34 498
Upplupna räntekostnader	96 841	103 933
Förutbetalda intäkter	176 866	153 634
Upplupna revisionsarvoden	9 800	8 300
Upplupna driftskostnader	53 888	58 741
Summa	337 395	359 106



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

John Källström
Ordförande

Göran Salomonsson
Ledamot

Christina Elwing
Ledamot

Crister Blixt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Myllenbergs AB
Christer Andersson
Extern revisor