

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Funkisraderna

769632-1913



Välkommen till årsredovisningen för Brf Funkisraderna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-28. Stadgar registrerades 2018-05-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:3	2017	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 2 274 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Öhrnell	Ordförande
Ann-Sofie Borén	Styrelseledamot
Richard Blume	Styrelseledamot
Gunilla Camara	Styrelseledamot
Anna Nergårdh	Styrelseledamot

Valberedning

Ulf Borén
Christer Rikenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras efter slutförandet av ett vårdprogram för byggnadsminnet, som har skett under året.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Radon åtgärder
- 2023** ● Rengöring och service av ventilation
- 2022** ● Renovering av fönster och fasader inklusiv källardörrar och stuprör.
Tak besiktning och reparation
- 2018** ● Reparation av källartrappor

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Förstudie och underhåll av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Revision	Rävisor AB
Teknisk förvaltning	Fatighetshjälpen Lindgren

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar.

Spisbrödets Samfällighet förvaltar gemensamhetsanläggningarna för Sicklaön GA:138 och GA:139. GA:138 består av underjordiskt garage i två plan, med adress Kvarnholmsvägen 84-86. Föreningen äger 24 fasta garageplatser med en andel på 10% för utförande och 4,66% för drift. GA:139 består av grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledningar. Föreningen har en andel på 6,67% för utförande och drift. Föreningen är också medlem i Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening som förvaltar medlemmarnas vatten- och avloppsledningar samt pumpstation som ingår i Sicklaön GA: 113. Föreningen är en av 14 fastigheter i samfälligheten, med en andel på 4,42%.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har tagit fram en vårdprogram med hjälp av en antikvarie. Vårdprogrammet ska underlätta förvaltning av byggnadsminnet. Vägledning för underhåll och skötsel ur ett kulturellt perspektiv ses som en grund och ett komplement till en teknisk underhållsplan som kommer att uppdateras ytterligare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat 6 Mkr i september 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 298	2 138	1 950	1 968	1 909
Resultat efter fin. poster	-338	-381	-1	90	-167
Soliditet (%)	74	70	68	68	68
Yttre fond	174	131	87	87	87
Taxeringsvärde	62 173	62 173	62 173	62 173	59 734
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	788	687	705	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,1	78,9	75,2	74,5	74,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 002	13 811	13 811	14 169	14 169
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 580	10 770	10 770	10 770	10 770
Sparande per kvm totalyta, kr	207	58	147	180	87
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	13	11	14	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	200	183	170	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	213	194	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	0,85	0,85	0,89	1,62
Räntekänslighet (%)	12,89	17,52	20,10	20,10	20,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	70 226	-	-	70 226
Upplåtelseavgifter	6 853	-	-	6 853
Fond, yttre underhåll	131	-	44	174
Balanserat resultat	-1 438	-381	-44	-1 863
Årets resultat	-381	381	-338	-338
Eget kapital	75 390	0	-338	75 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 863
Årets resultat	-338
Totalt	-2 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	760
Att från yttre fond i anspråk ta	-174
Balanseras i ny räkning	-2 786
	-2 201

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 298	2 138
Övriga rörelseintäkter	3	267	-6
Summa rörelseintäkter		2 565	2 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 587	-1 553
Övriga externa kostnader	9	-68	-106
Personalkostnader	10	-71	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675	-539
Summa rörelsekostnader		-2 401	-2 260
RÖRELSERESULTAT		164	-127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-637	-256
Summa finansiella poster		-502	-254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-338	-381
ÅRETS RESULTAT		-338	-381

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	98 090	98 750
Pågående projekt		292	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 382	98 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 382	98 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54	48
Övriga fordringar	13	1 772	1 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	156	129
Summa kortfristiga fordringar		1 982	1 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		827	6 979
Summa kassa och bank		827	6 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 809	8 929
SUMMA TILLGÅNGAR		101 190	107 679

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 079	77 079
Fond för yttre underhåll		174	131
Summa bundet eget kapital		77 253	77 210
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 863	-1 438
Årets resultat		-338	-381
Summa ansamlad förlust		-2 201	-1 820
SUMMA EGET KAPITAL		75 052	75 390
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 770	13 770
Summa långfristiga skulder		13 770	13 770
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 500	17 500
Leverantörsskulder		102	278
Skatteskulder		545	532
Övriga kortfristiga skulder		15	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	206	195
Summa kortfristiga skulder		12 368	18 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 190	107 679

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164	-127
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	675	539
	839	412
Erhållen ränta	136	2
Erlagd ränta	-630	-256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344	158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32	-18
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-158	-357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154	-217
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-307	-2 847
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-307	-2 847
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 500
Amortering av lån	-6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 000	6 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 153	3 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 979	3 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	827	6 979

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Funkisraderna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,19 %
Fastighetsförbättringar	1,19 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 823	1 683
Hysesintäkter, bostäder	189	169
Hysesintäkter, p-platser	281	281
Övriga intäkter	5	6
Summa	2 298	2 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Erhållna bidrag	267	0
Elprisstöd	0	2
Övriga rörelseintäkter	0	-7
Summa	267	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	8	2
Besiktning och service	107	34
Summa	115	35

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	56
Dörrar och lås/porttele	0	0
VA	6	5
Ventilation	0	250
Tak	4	106
Summa	10	417

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Ventilation	230	0
Summa	230	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	29	37
Uppvärmning	592	547
Sophämtning	41	39
Summa	662	623

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	44	40
Kabel-TV	10	9
Bredband	0	0
Samfällighet	238	151
Fastighetsskatt	279	277
Summa	571	477

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	28	4
Juridiska kostnader	3	5
Revisionsarvoden	0	12
Ekonomisk förvaltning	36	35
Konsultkostnader	0	50
Summa	68	106

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	53	48
Sociala avgifter	16	12
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	71	62

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	630	252
Övriga räntekostnader	7	3
Summa	637	256

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 299	94 535
Årets inköp	16	6 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 314	101 299
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 549	-2 010
Årets avskrivning	-675	-539
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 224	-2 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 090	98 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 768</i>	<i>60 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 493	24 493
Taxeringsvärde mark	37 680	37 680
Summa	62 173	62 173

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2	4
Skattefordringar	1 770	1 770
Summa	1 772	1 774

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89	67
Fastighetsskötsel	2	2
Försäkringspremier	49	44
Kabel-TV	3	2
Förvaltning	14	14
Summa	156	129

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SEB	2024-07-28	4,07 %	5 750	7 500
SEB	2023-07-28	4,46 %	5 750	10 000
SEB	2025-07-28	0,89 %	12 000	12 000
Summa			23 500	29 500
Varav kortfristig del			11 500	17 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
El	2	2
Uppvärmning	25	23
Utgiftsräntor	10	3
Förutbetalda avgifter/hyror	168	167
Summa	206	195

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	55 000	55 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann-Sofie Borén
Styrelseledamot

Anna Nergårdh
Styrelseledamot

Fredrik Öhrnell
Ordförande

Gunilla Camara
Styrelseledamot

Richard Blume
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Revisor