

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Funkishuset

Organisationsnummer: 769636-8468
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Uppsala

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen (1999:1229) en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt att renovera och underhålla fastigheterna. Totalt har 6.470.750 kr investerats i fastigheterna under 2023 (föregående år 4.911.155 kr). Ny finansiering på totalt 7.400.000 kr har upphandlats under 2023 för att stärka föreningen och möjliggöra dem stora investeringarna som planeras 2024.

Under 2023 har föreningen förvärvat tre andelar (238,338 och A2002) för att ett nytt avtal om uthyrning till restaurang och lokal har upprättats där dem lokalerna utnyttjas.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Uppsala Dragarbrunn 4:13 (A Huset) typkod 320 Hyreshusenhet Bostäder och Dragarbrunn 4:12 (B-E Huset) typkod 321 Hyreshusenhet Bostäder och Lokaler.

Föreningen har adressen : Skolgatan 43 A-G, Skolgatan 45 A-C. Svartbäcksgatan 29 A-C. 753 32 Uppsala.

Antalet bostadsrätter i föreningen är 205 (föregående år 205).

Av totala ytor (BOA/LOA) utgör nu Bostäder 56,5 % och Lokaler 43,5 %.

Föreningens försäkring och förvaltning

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa Försäkringar.

Besiktning för husbock har skett av Nomor under 2021 utan anmärkning.

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll i yttre fond skall enligt Ekonomisk Plan uppgå till 390.000 kr samt 100.000 kr till löpande underhåll. Underhållsplan finns och uppdateras löpande.

Total yta uppgår till 7.190 kvm varav bostadsrätter utgör 5.247,3 kvm.

Fastigheterna (Hus A till E) återställs till den verksamhet som bedrevs tidigare, det vill säga bostäder; handelsplats; hotel och restauranglokal. Fortsatt stora investeringar förväntas under 2024.

Underhåll på byggnad:

A-Huset

2020 Nytt tak

2020 Nya stammar källare + ny värmeväxlare

2020 Målning av fasad och korridorer

2020 OVK

2020 Renovering källare förråd

2021 Nya stammar rum 1/3

2021 Uppgradering el 1/3

2021 Energi deklARATION

2022 Nya stammar 1/3

2022 Ny ventilation

2022 Nytt brandlarm

2022 Markarbete

2023 Nya rökgasfläktar och ventilationskanaler

2023 Nya stammar 1/3

2023 Nytt soprum och cykelrum

2023 Belysning korridor

2023 Tillgänglighetsanpassningar

2023 Larm och brandskydd

B-Huset

2020 Nya toaletter

2020 Utbyte av vissa stammar/restaurang

2020 OVK

2020 Åtgärder för skyddsrum enligt MSB direktiv

2021 Energi deklARATION

2022 Nya brandspjäll (ventilation)

2022 Nytt brandlarm

2023 Larm och brandskydd

C-Huset

2020 OVK
2021 Nya stammar källare
2021 Renovering av tvättstuga
2021 Målning trapphus/nya entre dörrar
2021 Energi deklaration
2022 Markarbete och innegård
2022 Nya dörrar
2023 Markarbete innergård

D-Huset

2020 OVK
2021 Målning fasad och tak
2021 Energideklaration
2022 Nya lås
2023 Nya lås och elmätare

E-Huset

2020 OVK
2020 Energi deklaration
2023 Renovering fönster

Upplysning vid förlust

Föreningen går med planerad förlust då flertalet investeringar och tillhörande reparationer och underhåll genomförts på föreningens ägda fastigheter. Styrelsen följer föreningens ekonomiska situation noggrant och vidtar lämpliga åtgärder för att säkerställa föreningens fortlevnad.

Föreningens styrelse och stämmor

Ordinarie Styrelseledamöter

Daniel Olsson - Ordförande
Joakim Björndahl - Ledamot
Jonas Hjelmqvist - Ledamot

Firmateckning:

Föreningen tecknas av styrelsen.
Föreningen tecknas var för sig av ledamöterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 31 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 10 medlemmar tillkommit.

Föreningen hade vid räkenskapsåret slut 41 medlemmar.

Vid räkenskapsårets slut var samtliga andelar upplåtna.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	5 706 468	5 156 265	4 903 791	4 929 102
Resultat efter finansiella poster (kr)	30 133	708 378	165 114	158 119
Balansomslutning (kr)	272 213 942	264 906 987	258 340 425	256 115 749
Soliditet (%)	74,9	77,3	79,2	79,3
Årsavgift/m2 upplåten med bostadsrätt (kr)	988	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	0	0	0
Skuldsättning/m2 upplåten med bostadsrätt (kr)	12 187	0	0	0
Sparande/m2 (kr)	348	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter) (%)	12	0	0	0
Skuldsättning/m2 (kr)	8 894	0	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	272	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat kat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	204 386 100	390 000	-295 755	161 628	204 641 973
Balanseras i ny räkning			161 628	-161 628	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		390 000	-390 000		0
Årets resultat				-660 526	-660 526
Belopp vid årets utgång	204 386 100	780 000	-524 127	-660 526	203 981 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-524 127
Årets resultat	-660 526
Summa	-1 184 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	390 000
Balanseras i ny räkning	-1 574 653
Summa	-1 184 653

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	5 706 468	5 156 265
Aktiverat arbete för egen räkning		169 915	352 891
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 876 383	5 509 156
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 503 469	-2 949 964
Personalkostnader	3	-269 902	-434 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 347 955	-1 115 879
Summa rörelsekostnader		-5 121 326	-4 499 916
Rörelseresultat		755 057	1 009 240
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 194	-300 907
Summa resultat från finansiella poster		-724 924	-300 862
Resultat efter finansiella poster		30 133	708 378
Resultat före skatt		30 133	708 378
Uppskjutna skatter		-690 659	-546 750
Årets resultat		-660 526	161 628

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	265 122 480	260 449 725
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		265 122 480	260 449 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 510 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 510 000	0
Summa anläggningstillgångar		269 632 480	260 449 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 221 389	471 597
Övriga fordringar		134 060	665 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 128	13 591
Summa kortfristiga fordringar		1 388 577	1 150 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 192 885	3 306 299
Summa kassa och bank		1 192 885	3 306 299
Summa omsättningstillgångar		2 581 462	4 457 262
SUMMA TILLGÅNGAR		272 213 942	264 906 987

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 386 100	204 386 100
Fond för yttre underhåll		780 000	390 000
Summa bundet eget kapital		205 166 100	204 776 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-524 127	-295 755
Årets resultat		-660 526	161 628
Summa fritt eget kapital		-1 184 653	-134 127
Summa eget kapital		203 981 447	204 641 973
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 237 407	546 750
Summa avsättningar		1 237 407	546 750
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	63 353 500	56 570 000
Summa långfristiga skulder		63 353 500	56 570 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		594 000	520 000
Leverantörsskulder		1 357 513	952 626
Aktuella skatteskulder		0	684 148
Övriga skulder		4 071	8 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 686 004	983 405
Summa kortfristiga skulder		3 641 588	3 148 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	272 213 942	264 906 987

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		755 057	1 009 240
Erhållen ränta		270	45
Erlagd ränta		-725 194	-300 907
Avskrivningar		1 347 955	1 115 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 378 088	1 824 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		-749 792	-119 013
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-10 269	74 518
Ökning/minskning av leverantörsskulder		404 887	162 903
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		610 883	-440 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 633 797	1 502 012
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 470 750	-4 807 313
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		450 040	307 334
Återköp andel lgh 238		-630 000	0
Återköp andel lgh 338		-630 000	0
Återköp andel lgh A2002		-3 250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 530 710	-4 499 979
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 400 000	6 000 000
Amortering av skuld		-6 616 500	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 783 500	5 480 000
Årets kassaflöde		-2 113 413	2 482 033
Likvida medel vid årets början		3 306 298	824 265
Likvida medel vid årets slut		1 192 885	3 306 298

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt nyckeltal enligt BFNAR 2023:1

Avvikelser från grundläggande principer

Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år. Dock har en justering avseende uppskjuten skatt ägt rum vilket förändrat föreningens ställning och resultat negativt. Detta är ingen likviditetspåverkande post utan enbart bokföringsmässigt resultatförändrande.

Intäkter

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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till bostäder, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Rättelser av ingående balans har skett avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaderna framöver:

- Tillämpade avskrivningstider:

Stomme ink innerväggar	100 år
VVS	20 år
Ventilation	30 år
Fasad	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitvaror	10 år
Tak	18 år
Övrigt	15 år

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	3 994 378	3 669 606
Intäkt driftbolag	502 500	290 000
Intäkter el	699 996	629 380
Övriga intäkter	509 594	567 279
Summa	5 706 468	5 156 265

Not 3. Personal

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	1	1
Medelantalet anställda	1	1

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 500 537	258 939 382
Inköp	6 470 750	4 911 155
Försäljningar/utrangeringar	-550 000	-350 000
Utgående anskaffningsvärden	269 421 287	263 500 537
Ingående avskrivningar	-3 050 812	-1 977 599
Försäljningar/utrangeringar	99 960	42 666
Årets avskrivningar	-1 347 955	-1 115 879
Utgående avskrivningar	-4 298 807	-3 050 812
Redovisat värde	265 122 480	260 449 725

2023 - Redovisat värde

Bokfört värde byggnader: 69 535 280 kr

Bokfört värde mark: 195 587 200 kr

Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 265 122 480 kr

2022 - Redovisat värde

Bokfört värde byggnader: 64 862 525 kr

Bokfört värde mark: 195 587 200 kr

Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 260 449 725 kr

2023 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 43 512 000 kr

Taxeringsvärde Mark: 48 851 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 92 363 000 kr

2022 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 43 512 000 kr

Taxeringsvärde Mark: 48 851 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 92 363 000 kr

Not 5. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	103 842
Aktiverade tillgångar under räkenskapsåret	0	-103 842
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 6. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	4 510 000	0
Utgående anskaffningsvärden	4 510 000	0
Redovisat värde	4 510 000	0

Avser bostadsrättsföreningens andelar i följande lägenheter: andel 100 % i lgh 238, 338 & A2002

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2023-12-31	2022-12-31
Lån Danske Bank 1302-01-17518	0,51%	2024-07-01	50 570 000	51 090 000
Lån Danske Bank 1302-01-31294	0	0	0	6 000 000
Lån Danske Bank 1302-01-39465	(se not)	0	4 477 500	0
Lån Danske Bank 1302-01-45155	(se not)	0	8 900 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			63 947 500	57 090 000
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-594 000	-520 000
Långfristig del skulder till kreditinstitut			63 353 500	56 570 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 60 977 500 kr

Under året har föreningen löst sitt lån från Danske Bank 1302-01-31294 på 6 000 000 kr.

Under året har föreningen tagit ett nytt lån på Danske Bank 1302-01-39465 på 4 500 000 kr.

Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 8 900 000 kr 1302-01-45155 på 8 900 000 kr.

Lån Danske Bank 1302-01-39465 har en räntesats som ändras på 3 månaders basis med räntesatsen: STIBOR 90 + 1,02%

Lån Danske Bank 1302-01-45155 har en räntesats som ändras på 3 månaders basis med räntesatsen: STIBOR 90 + 1,02%

Föreningens lån med Danske Bank 1302-01-17518 förfaller den 2024-07-01 men föreningen har för avsikt att omförhandla lånet samt förlänga dess förfalldatum.

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>Övriga ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
Fastighetsinteckningen avser Uppsala Dragarbrunn 4:12 & 4:13		
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Daniel Olsson
Styrelseordförande

Joakim Björndahl
Ledamot

Jonas Hjelmqvist
Ledamot

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

Xuan Tu
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende