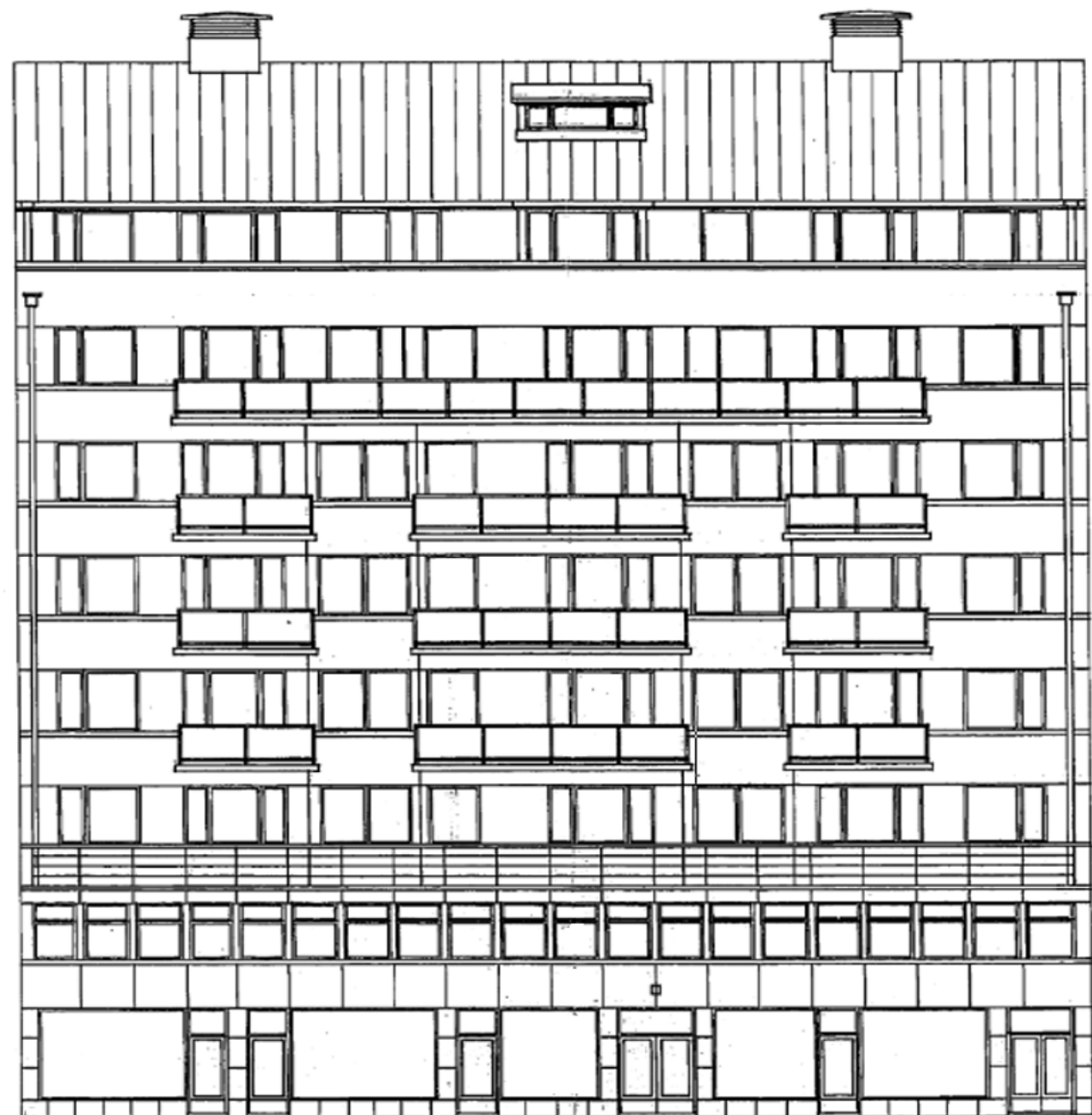


BRF FUNKISLANDET

769604-5249



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

2020

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 bostadsrättslägenhet.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Funkislandet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 m² och de kommersiella lokalerna 735 m², vilka fördelas på fem olika hyresgäster.

Försäkring och taxering

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 113 600 000 kr, varav 84 000 000 kr avser bostäder och 29 600 000 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.

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 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Fredrik Bohlin	Ledamot, ordförande
Mari Norén	Ledamot, kassör
Cecilia Berggren	Ledamot
Magnus Gramstrup-Christensen	Ledamot
Tomas Kvistmo	Ledamot

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

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 13 st protokollförda styrelsemöten samt 1 st protokollförd föreningsstämma.

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

Valberedning

Anders Norén
Birgitta Löwander

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 och 2021 har vi i Sverige, Europa och resten av världen drabbats hårt av den rådande Corona-pandemin. Som en konsekvens av denna har många företag och branscher mer eller mindre helt stannat av på grund av restriktioner och rekommendationer om hur vi ska förhålla oss till framför allt fysiska möten. Det här har i sin tur lett till att många företag och branscher har drabbats hårt ekonomiskt. Vår förening Brf Funkislandet har klarat sig utan nämnvärda ekonomiska konsekvenser under 2020. Vi har beviljat en lokalhyresgäst hyresnedsättning under ett kvartal och då även erhållit statligt stöd för det.

Med hänsyn till den rådande situationen har styrelsen valt att inte göra en extra amortering för att behålla föreningens goda likviditet. Extra amortering under 2021 går att göra om styrelsen beslutar det eftersom pengarna behållits på kontot för likviditetens och trygghetens skull.

Styrelsens vision är att se till att vår förening har en bra fastighet och att föreningen har en god likviditet och soliditet. Vi vill underhålla fastigheten och göra bra investeringar. Vi har fokus på att investeringarna ska vara både lönsamma direkt och under många år framåt och / eller att de ska ge ett mervärde trivselmässigt för medlemmarna.

Trivsel

Vi har inte kunnat ha gemensamma aktiviteter under året på grund av pandemin.

Vi har färdigställt cykelförrådet och flertalet medlemmar har givit positiv feedback.

Fortsatta uppföljningar av sop- och matavfallssorteringen har gjorts. Vi är bra, men som alltid - vi kan bli bättre!

Installationer och renoveringar

Arbete har påbörjats med fokus på fastighetens värmeåtervinning, ventilation och tätning av rökgaskanaler. Detta för att få lägre energikostnader och förbättrad inomhusmiljö.

Ekonomi

Räntekostnaden för föreningens lån har fortsatt sjunkit och var under 2020 lägre än under 2019. Nu är det tydligt att energikostnader är föreningens största löpande utgift.

Styrelsen beslutade att inte göra någon extra amortering under 2020 för att säkerställa att föreningen har en god likviditet under kommande år för att klara oförutsedda händelser som eventuellt kan uppstå inom föreningen, i föreningens fastighet eller av yttre omständigheter som vi inte kan råda över. Styrelsen vill trygga en sund och god ekonomi i föreningen.

Föreningen har hög soliditet, dvs bra eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen. Föreningen har också ett betydande ekonomiskt värde i de lokaler som hyrs ut och som genererar mycket bra intäkter till föreningen. Lokalerna som finns på gatuplan och på våning ett bedöms som lätta att hyra ut tack vare bra city-läge, lättillgänglighet för kunder samt i fint skick.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 57 medlemmar i 39 lägenheter. Samtliga lägenheter var upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 130	4 124	3 998	3 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	993	771	559	158
Soliditet (%)	65	64	64	63
Kassalikviditet där lån som förfaller till omförhandling betraktas som långfristiga skulder (%)	294	167	64	75
Skuldsättning /kvm total yta, kr	13 904	13 927	13 949	14 462
Sparande /kvm total yta, kr	584	518	448	317
Energikostnad /kvm total yta, kr	183	203	202	194
Årsavgift /kvm boyta, kr	673	673	673	673
Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	62	62	61	60

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångarna i relation till de kortfristiga skulderna. Anger föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Sparande

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).

Förändring av 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	908 742	-3 565 232	771 154	79 516 088
Disposition av föregående års resultat:			340 800	430 354	-771 154	0
Årets resultat					993 105	993 105
Belopp vid årets utgång	63 104 349	18 297 075	1 249 542	-3 134 878	993 105	80 509 193

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 134 878
årets vinst	993 105
	-2 141 773

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	340 800
ianspråkta fond för yttre underhåll	-259 237
i ny räkning överföres	-2 223 336
	-2 141 773

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 130 046	4 123 814
Övriga rörelseintäkter		27 093	85 301
Summa rörelseintäkter		4 157 139	4 209 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 405 363	-1 697 881
Övriga externa kostnader	4	-543 242	-467 147
Personalkostnader		-62 161	-59 693
Avskrivningar		-797 422	-815 074
Summa rörelsekostnader		-2 808 188	-3 039 795
Rörelseresultat		1 348 951	1 169 320
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 846	-398 166
Summa finansiella poster		-355 846	-398 166
Resultat efter finansiella poster		993 105	771 154
Årets resultat		993 105	771 154

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	120 366 283	121 163 705
Pågående nyanläggningar	7	737 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 103 783	121 163 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		121 164 583	121 224 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		563	0
Övriga fordringar	9	2 711 226	2 063 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 795	147 091
Summa kortfristiga fordringar		2 815 584	2 210 395
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 728	47 278
Summa kassa och bank		45 728	47 278
Summa omsättningstillgångar		2 861 312	2 257 673
SUMMA TILLGÅNGAR		124 025 895	123 482 178

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 401 424	81 401 424
Fond för yttre underhåll		1 249 542	908 742
Summa bundet eget kapital		82 650 966	82 310 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 134 878	-3 565 233
Årets resultat		993 105	771 154
Summa fritt eget kapital		-2 141 773	-2 794 079
Summa eget kapital		80 509 193	79 516 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	21 430 000	42 615 000
Summa långfristiga skulder		21 430 000	42 615 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 185 000	70 000
Förskott från kunder		228 500	228 500
Leverantörsskulder		60 958	151 395
Skatteskulder		154 028	388 104
Övriga skulder		124 957	88 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	333 259	424 364
Summa kortfristiga skulder		22 086 702	1 351 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 025 895	123 482 178

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 568 928	1 568 928
Hyror lokaler	2 274 206	2 247 573
Kabel-TV och bredband	960	6 416
Debiterad fastighetsskatt	191 025	192 935
Elavgifter	92 767	105 802
Avgifter för avfallshantering	2 160	2 160
	4 130 046	4 123 814

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	47 448	51 878
Trivselåtgärder	2 045	1 206
Städkostnader	47 893	52 261
Hyra av entrémattor	5 078	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 112
Serviceavtal	8 486	10 435
Hisskostnader	17 529	110 615
Portar	8 680	4 980
Besiktningkostnader	1 800	1 140
Reparationer	191 049	73 790
Trädgård och utemiljö	3 130	2 695
Planerat underhåll	259 237	457 960
Fastighetsel	146 431	173 085
Uppvärmning	309 211	344 633
Vatten och avlopp	105 211	103 534
Avfallshantering	90 497	101 313
Försäkringskostnader	100 534	96 020
Kabel-tv	0	5 695
Bredband	56 616	56 786
Förbrukningsinventarier	2 711	37 554
Förbrukningsmaterial	1 776	4 189
	1 405 362	1 697 881

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	296 000	296 000
Fastighetsavgift	55 731	53 703
Porto	2 708	2 824
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	13 549
Revisionsarvode	19 589	19 228
Ekonomisk förvaltning	63 846	59 344
Bankkostnader	3 550	3 250
Konsultarvoden	75 768	3 725
Juridisk konsultation	3 600	0
Upprättande av energideklaration	0	11 595
Gåvor	0	432
Övriga poster	5 463	3 497
	543 243	467 147

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Ingående avskrivningar	-5 185 792	-4 399 319
Årets avskrivningar	-786 473	-786 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 972 265	-5 185 792
Redovisat värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående redovisat värde	120 298 762	121 085 235
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	70 600 000	70 600 000
	113 600 000	113 600 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 237	164 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 237	164 237
Ingående avskrivningar	-85 767	-74 818
Årets avskrivningar	-10 949	-10 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 716	-85 767
Utgående redovisat värde	67 521	78 470

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Installation frånluftsåtervinning	737 500	0
	737 500	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 125	322
Föreningens likvida medel som handhas av förvaltaren	2 709 101	2 062 982
	2 711 226	2 063 304

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg-Hansa	42 654	40 818
Stokab	4 229	4 399
Fastum AB	17 637	16 403
Upplupna intäkter el aug-dec	39 275	40 580
Stockholms Stadsnät	0	9 840
Fastighetsförvaltning	0	35 051
	103 795	147 091

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,73	2022-06-01	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek	0,89	2021-12-01	6 115 000	6 185 000
Stadshypotek	0,68	2022-09-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,60	2021-12-01	15 000 000	15 000 000
			42 615 000	42 685 000

Kortfristig del av långfristig skuld	21 185 000	70 000
--------------------------------------	------------	--------

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: 70 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 21 115 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	14 119	15 830
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	35 624	29 470
Fjärrvärme	27 724	43 289
Avfallskostnader	12 055	10 801
Vatten- och avlopp	26 223	30 442
Städ	3 090	3 090
Fastighetskötsel	9 389	0
Förutbetalda avgifter och hyror	182 991	271 442
Övriga upplupna kostnader	2 045	0
	333 260	424 364

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens fortsatta mål är att säkerställa fastighetens värde, och om möjligt öka fastighetens värde, vilket vi gör genom underhåll och renoveringar, samt genom investeringar. Luftrening i soprummet har installerats för att minska avfallslukten.

Renoveringar och investeringar inom områden som energibesparing, energiåtervinning och förbättrat inomhusklimat kommer fortsatt att vara i fokus under det kommande året eftersom föreningens största löpande utgift är energikostnader.

VVC-booster är installerad. Den tar överskottsvärme från fjärrvärmerummet och återför till tappvarmvattensystem för att minska energikostnaden. Den är separat från varmluftsåtervinningen på lägenheternas frånluft. Tidigare har denna varmluft släppts ut istället för att tas om hand.

Renovering av portik är beställd och arbetet kommer att påbörjas när temperaturen och vädret är stabilt. Portiken är stenpartierna runt entréerna. De kommer rengöras på djupet, få ny yta och sedan klottersaneras.

Ett nytt passersystem för portar, soprum, källare och takterrass har beställts. Installation kommer ske under andra halvåret av 2021 och kommer bl.a. att möjliggöra att medlemmar kan boka tvättstuga och takterrass digitalt.

Styrelsen har uppdaterat och omformulerat föreningens ordningsregler eftersom en översyn inte hade genomförts på flera år. Genom uppdateringen har ordningsreglerna blivit tydligare och därmed till nytta för samtliga medlemmar.

En lokalyresgäst slutade betala sina hyror avseende januari 2021 och framåt. Föreningen har jurister inkopplade i ärendet.

Stockholm ___/___ 2021

Fredrik Bohlin

Mari Norén

Tomas Kvistmo

Magnus Gramstrup-Christensen

Cecilia Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats ___/___ 2021

Niclas Wärenfeldt
Revisor