



Årsredovisning 2019



Brf Funkislandet

Org nr 769604-5249

fastum

www.fastum.se | 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 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 reavinstkatten.

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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 och vad gäller teknisk förvaltning har föreningen under året tecknat avtal 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 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Fredrik Bohlin	Ledamot, ordförande
Birgitta Löwander	Ledamot, sekreterare
Mari Norén	Ledamot, kassör
Cecilia Berggren	Ledamot
Magnus Gramstrup-Christensen	Ledamot
Tomas Kvistmo	Ledamot
Anna Tågmark	Suppleant

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 Cecilia Berggren.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit
16 protokollförda styrelsemöten
1 protokollförd föreningsstämma

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

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Ordinarie extern revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trivsel

Upprensning i cykelförråd har skett inför kommande renovering.
En uppföljning av sop- och matavfallssorteringen har gjorts. Vi är bra, men som alltid - vi kan bli bättre!
Radonmätning utan anmärkning är genomförd.
Föreningen har slutit avtal med Berendsen Textil Service AB för att säkerställa att föreningen alltid har rena entrémattor som skyddar entrégolvet.
Blomsterkunnig medlem har av styrelsen givits ansvar för att hålla entrén fin med fräscha blommor.
Årligt glöggmingel genomfördes tillsammans med restaurang Hubertus samtidigt som granen kläddes.

Installationer och renoveringar

Renovering av trapphuset påbörjades 2018 och har fortsatt under året. Tak, väggar och dörrar har målats om i sin ursprungliga färg från 1939 och lamporna är även utbytta för att bevara den ursprungliga funkisstilen.
Tvättstugan har fått ett nytt effektivt torkskåp så nu finns både torkskåp och torkrum.

Ekonomi

Räntekostnaden för föreningens lån har i princip minskat med en tredjedel i jämförelse med föregående år efter upphandlingarna som gjordes under 2018 och 2019.
Styrelsen beslutade att inte göra någon extra amortering under 2019 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. Föreningen har f.n. bra och stabila hyresgäster.

Den 1 januari 2019 togs extrakostnaden för internetanslutning via fiber bort och ingår därefter i avgiften för medlemmarna.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 124	3 998	3 910	3 875
Resultat efter finansiella poster	771	559	158	-29
Soliditet (%)	64	64	63	62
Kassalikviditet (%)	167	64	75	141

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.

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	663 942	-3 879 505	559 073	78 744 934
Disposition av föregående års resultat:			244 800	314 273	-559 073	0
Årets resultat					771 154	771 154
Belopp vid årets utgång	63 104 349	18 297 075	908 742	-3 565 232	771 154	79 516 088

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 565 233
årets vinst	771 154
	-2 794 079
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	340 800
i ny räkning överföres	-3 134 879
	-2 794 079

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 123 814	3 998 201
Övriga rörelseintäkter		85 301	20
Summa rörelseintäkter		4 209 115	3 998 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 697 881	-1 570 762
Övriga externa kostnader	4	-467 147	-459 328
Personalkostnader		-59 693	0
Avskrivningar		-815 074	-815 074
Summa rörelsekostnader		-3 039 795	-2 845 164
Rörelseresultat		1 169 320	1 153 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 166	-594 001
Summa finansiella poster		-398 166	-593 984
Resultat efter finansiella poster		771 154	559 073
Årets resultat		771 154	559 073

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	121 163 705	121 961 127
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	17 652
Summa materiella anläggningstillgångar		121 163 705	121 978 779
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		121 224 505	122 039 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 063 304	868 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 091	144 865
Summa kortfristiga fordringar		2 210 395	1 013 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		47 278	48 528
Summa kassa och bank		47 278	48 528
Summa omsättningstillgångar		2 257 673	1 061 745
SUMMA TILLGÅNGAR		123 482 178	123 101 324

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 401 424	81 401 424
Fond för yttre underhåll		908 742	663 942
Summa bundet eget kapital		82 310 166	82 065 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 565 233	-3 879 505
Årets resultat		771 154	559 073
Summa fritt eget kapital		-2 794 079	-3 320 432
Summa eget kapital		79 516 087	78 744 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	42 615 000	42 685 000
Summa långfristiga skulder		42 615 000	42 685 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	70 000	70 000
Förskott från kunder		228 500	228 500
Leverantörsskulder		151 395	317 145
Skatteskulder		388 104	555 428
Övriga skulder		88 728	75 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	424 364	424 456
Summa kortfristiga skulder		1 351 091	1 671 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 482 178	123 101 324

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.

Av föreningens lån förfaller 36 500 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 568 928	1 568 928
Hyror lokaler	2 247 573	2 074 071
Kabel-TV och bredband	6 416	67 301
Debiterad fastighetsskatt	192 935	153 504
Elavgifter	105 802	111 591
Värmeavgifter	0	20 106
Avgifter för avfallshantering	2 160	2 700
	4 123 814	3 998 201

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	51 878	27 723
Trivselåtgärder	1 206	0
Städkostnader	52 261	62 430
Systematiskt brandskyddsarbete	8 112	0
Serviceavtal	10 435	3 725
Avtal mätdata	0	5 453
Hisskostnader	7 610	6 067
Portar	4 980	4 644
Besiktningkostnader	1 140	15 076
Reparationer	73 790	78 637
Hissreparationer	103 004	0
Trädgård och utemiljö	2 695	4 426
Planerat underhåll (hissrenovering)	457 960	467 118
Fastighetsel	173 085	167 261
Uppvärmning	344 633	357 022
Vatten och avlopp	103 534	95 696
Avfallshantering	101 313	46 191
Försäkringskostnader	96 020	93 110
Självrisker	0	24 700
Kabel-tv	5 695	39 000
Bredband	56 786	54 658
Förbrukningsinventarier	37 554	13 310
Förbrukningsmaterial	4 189	4 516
	1 697 880	1 570 763

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	296 000	226 000
Fastighetsavgift	53 703	52 143
Porto	2 824	2 814
Föreningsgemensamma kostnader	13 549	9 924
Revisionsarvode	19 228	18 747
Ekonomisk förvaltning	59 344	62 106
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	3 725	46 654
Juridisk konsultation	0	34 300
Upprättande av energideklaration	11 595	0
Gåvor	432	300
Övriga poster	3 497	3 089
	467 147	459 327

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Ingående avskrivningar	-4 399 319	-3 612 846
Årets avskrivningar	-786 473	-786 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 185 792	-4 399 319
Redovisat värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående redovisat värde	121 085 235	121 871 708
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	36 800 000
Taxeringsvärden mark	70 600 000	44 800 000
	113 600 000	81 600 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 237	164 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 237	164 237
Ingående avskrivningar	-74 818	-63 869
Årets avskrivningar	-10 949	-10 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 767	-74 818
Utgående redovisat värde	78 470	89 419

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 285	153 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 285	153 285
Ingående avskrivningar	-135 633	-117 981
Årets avskrivningar	-17 652	-17 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 285	-135 633
Utgående redovisat värde	0	17 652

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	322	192
Avräkningskonto förvaltare	2 062 982	868 160
	2 063 304	868 352

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg-Hansa jan-maj	40 818	38 875
Stokab	4 399	4 229
Fastum AB kvartal I	16 403	15 997
Stockholms Stadsnät	9 840	9 840
Upplupna intäkter el	40 580	44 091
Sappa AB	0	5 695
Fastighetsförvaltning	35 051	26 138
	147 091	144 865

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek	0,89	2021-12-01	6 185 000	6 255 000
Stadshypotek	1,49	2020-09-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,40	2020-12-03	15 000 000	15 000 000
			42 685 000	42 755 000
Kortfristig del av långfristig skuld			70 000	70 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	15 830	14 527
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	29 470	39 258
Fjärrvärme	43 289	47 667
Avfallskostnader	10 801	10 254
Vatten- och avlopp	30 442	0
Städ	3 090	0
Förutbetalda avgifter och hyror	271 442	292 750
	424 364	424 456

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har flera lån som förfaller under året och ytterligare två upphandlingar är planerade under 2020 där föreningen räknar med en lägre kostnad främst på lånet på 15MSEK som varit bundet i 5 år.

Styrelsens mål är att säkerställa fastighetens värde och om möjligt öka fastighetens värde vilket vi gör genom underhåll och reparationer samt genom investeringar.

Renoveringsarbetet / färdigställandet av entrén fortsätter och det som står i tur är rengöring och reparation av de två ytterportalerna.

Iordningställande och renovering har påbörjats av ett cykelrum i källaren med cykelställ och upphängningsanordning för att få plats med flera cyklar på ett strukturerat sätt, vilket även kommer att underlätta vinterförvaringen. Cykelrummet beräknas att vara klart till sommaren.

Energibesparing, energiåtervinning och förbättrat inomhusklimat är frågor som fokus kommer att ligga på under det kommande året när det gäller renoveringar och investeringar eftersom föreningens största löpande utgift är energikostnad.

Ett nytt frånluftsaggregat kommer att installeras som kommer att ersätta den gamla befintliga fläkten och en ny värmepump kommer att placeras i källaren och anslutas till befintligt radiatorsystem och tappvarmvattensystem. En ny ackumulatortank för varmvattenberedning kommer även att installeras. Det här är en stor investering men den ger även en väsentlig energibesparing för föreningen många år framåt. Allt detta genomförs i en kombination med renovering av befintligt system som kan behållas.

Vi har budgeterat för solceller som kommer att installeras på taket som ytterligare ett steg i föreningens energieffektivisering. Fastighetens tak lämpar sig mycket väl för montering av solcellsmoduler och kommer inte att störa utseendet på fastigheten. All producerad el kommer att användas i fastigheten och anläggningen kommer att producera 15 000 kWh första året. Det här är också en relativt stor investering men den kommer att ge bra energibesparing för föreningen många år framåt.

Det nya frånluftsaggregatet och solceller kommer att ge en minskad energiförbrukning på ca 100 kkr per år initialt vilket motsvarar räntekostnaden för lån förnärvarande på 10 Mkr. Investeringarna och reparationerna görs dock utan ny upplåning.

I mars 2020 drabbades Sverige av den i världen redan pågående Corona-pandemin. Föreningen har inte drabbats av några kreditförluster ännu pga det ansträngda ekonomiska läget som nu drabbat Sverige. Diskussioner pågår dock f.n. med lokalhyresgäster.

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Stockholm

Fredrik Bohlin

Mari Norén

Birgitta Löwander

Tomas Kvistmo

Magnus Gramstrup-Christensen

Cecilia Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Revisor