

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Funkislandet

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Funkislandet, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 kvm och de kommersiella lokalerna 735 kvm, vilka fördelas på fem olika hyresgäster.

Försäkring och taxering

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 145 200 000 kr, varav 117 000 000 kr avser bostäder och 28 200 000 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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

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 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Bo Renck	Ledamot, ordförande
Anders Bengtsson	Ledamot, kassör
Cesar Grivans	Ledamot, sekreterare
Ebba Olsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Attesträtt av fakturor via Rillion/Fastum: Cesar Grivans, Anders Bengtsson och Bo Renck.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 10 st protokollförda styrelsemöten samt 1 st protokollförd föreningsstämma.

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

Valberedning

Ann Åberg
Börje Linton
Dace Vinklere

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande arbete utförts på ventilationen i fastigheten och samtliga lägenheter har nu godkänd ventilation (OVK). Eldstäder har förbättrats med nya fläktar, tätade rökgaskanaler och frånluftskanalerna har separerats. En installation har gjorts som medför att husets uppvärmda frånluft utnyttjas för att sänka förbrukning av fjärrvärme och minska uppvärmningskostnaderna.

Tre fastighetslån ska omförhandlas under året vilket kommer medföra sänkta räntekostnader.

Föreningens likviditet är fortsatt god och vi ser fram emot ytterligare sänkta räntor. Projektet med ombildning till 3-D fastighet har pausats. Villkoren för två av fastighetens fem hyreslokaler omförhandlas och en lokal blir vakant i september 2025, sökandet efter ny hyresgäst har inletts.

Brandsäkerheten har förbättrats och SBA utförs årligen. Rökluckan har ersatts med att terrassdörren kan öppnas automatiskt och förhindrar att trapphuset blir rökfyllt.

Uppdaterade regler och rekommendationer har sammanställts och omfattar; ”Renoveringsregler”, ”Regler för andrahandsuthyrning” och ”Pantsättning av lägenhet”.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 59 medlemmar i 39 lägenheter. Samtliga lägenheter var upplåtna. Under året har 4 (1) överlåtelse skett. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 009	4 776	3 844	3 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	-624	213	-119	-486
Soliditet (%)	64	64	64	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	869	830	730	696
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 881	13 881	13 881	13 881
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	18 260	18 260	18 260	18 260
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	429	362	394
Räntekänslighet (%)	21	22	25	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	266	253	246	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	38	41	45

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 104 349	18 297 075	799 068	-2 295 986	213 459	80 117 965
Disposition av föregående års resultat:			140 804	72 655	-213 459	0
Årets resultat					-623 711	-623 711
Belopp vid årets utgång	63 104 349	18 297 075	939 872	-2 223 331	-623 711	79 494 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 223 332
årets förlust	-623 711
	-2 847 043

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	435 600
i ny räkning överföres	-3 282 643
	-2 847 043

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras bland annat med höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 008 867	4 775 852
Övriga rörelseintäkter		21 318	67 150
Summa rörelseintäkter		5 030 185	4 843 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 787 517	-1 887 405
Övriga externa kostnader	4	-717 625	-689 489
Personalkostnader		-26 284	-76 881
Avskrivningar		-1 422 364	-807 422
Summa rörelsekostnader		-3 953 790	-3 461 197
Rörelseresultat		1 076 395	1 381 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 793	37 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 748 899	-1 206 065
Summa finansiella poster		-1 700 106	-1 168 345
Resultat efter finansiella poster		-623 711	213 460
Årets resultat		-623 711	213 459

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	119 786 016	117 974 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	63 333	73 333
Pågående nyanläggningar	8	0	2 991 777
Summa materiella anläggningstillgångar		119 849 349	121 039 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		119 910 149	121 099 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 764	23 839
Övriga fordringar	10	1 981 307	1 973 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 722	124 238
Summa kortfristiga fordringar		2 075 793	2 121 107
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 876 552	2 448 721
Summa kassa och bank		1 876 552	2 448 721
Summa omsättningstillgångar		3 952 345	4 569 828
SUMMA TILLGÅNGAR		123 862 494	125 669 755

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 401 424	81 401 424
Fond för yttre underhåll		939 872	799 068
Summa bundet eget kapital		82 341 296	82 200 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 223 332	-2 295 986
Årets resultat		-623 711	213 459
Summa fritt eget kapital		-2 847 043	-2 082 527
Summa eget kapital		79 494 253	80 117 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 045 000	0
Summa långfristiga skulder		21 045 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 500 000	42 545 000
Förskott från kunder		650 500	650 500
Leverantörsskulder		209 024	859 156
Övriga skulder		73 831	101 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	889 886	1 395 776
Summa kortfristiga skulder		23 323 241	45 551 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 862 494	125 669 755

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-623 711	213 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 422 364	807 422
Förändring skatteskuld/fordran	1 598	2 730

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

800 251 1 023 612

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	78 233	17 690
Förändring av kortfristiga skulder	-1 183 551	1 514 646

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-305 067 2 555 948

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-232 584	-2 071 923
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-232 584 -2 071 923

Årets kassaflöde

-537 651 484 025

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 382 099	3 898 074
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 844 448 4 382 099

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) / Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

Intäktsredovisning

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Yttretak - koppertak	100 år
Yttertak - undermaterial	50 år
Fasad	50 år
Värme	100 år
Ventilation - rökkanaler	40 år
Hissar	40 år
Fönster	40 år
Stammar	50 år
Balkonger	50 år
Takvärmeanläggning	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Not 2 Nettoomsättning

I avgiften ingår värme och vatten.

	2024	2023
Årsavgifter	1 886 970	1 802 804
Hyrer lokaler	2 774 853	2 632 484
Övriga hyresintäkter	3 300	3 600
Vattenavgifter	4 290	3 164
Debiterad fastighetsskatt	202 557	200 503
Elavgifter	119 925	120 252
Värmeavgifter	12 428	8 440
Avgifter för avfallshantering	4 545	4 604
	5 008 868	4 775 851

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	25 297	0
Trädgårdsskötsel	48 252	56 674
Trivselåtgärder	850	925
Städkostnader	50 486	68 909
Hyra av entrémattor	7 481	7 107
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 564
Serviceavtal	60 507	70 629
Hiss - service och besiktning	16 337	22 278
Besiktningsskostnader	78 768	0
Reparationer	341 196	220 992
Hissreparationer	39 804	20 288
Planerat underhåll	44 761	294 796
Fastighetsel	238 863	211 343
Uppvärmning	358 542	361 450
Vatten och avlopp	218 110	201 422
Avfallshantering	110 220	135 904
Försäkringskostnader	78 971	88 764
Bredband	56 388	56 361
Förbrukningsinventarier	7 119	11 113
Förbrukningsmaterial	5 565	13 992
Övriga kostnader	0	12 606
	1 787 517	1 867 117

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	282 000	282 000
Fastighetsavgift	63 569	61 971
Telefoni	686	577
Porto	4 616	3 992
Föreningsgemensamma kostnader	23 993	19 188
Revisionsarvode	24 194	22 169
Ekonomisk förvaltning	117 085	90 075
Bankkostnader	5 935	8 506
Konsultarvoden	94 420	171 584
Juridisk konsultation	92 418	21 427
Gåvor	0	1 500
Övriga poster	8 710	6 500
	717 626	689 489

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 968 348	75 968 348
Inköp - röckkanaler	3 224 362	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 192 710	75 968 348
Ingående avskrivningar	-8 331 684	-7 545 211
Årets avskrivningar	-1 401 415	-786 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 733 099	-8 331 684
Redovisat värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående värde mark	50 302 679	50 302 679
Utgående redovisat värde	119 762 290	117 939 343
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	96 200 000	96 200 000
	145 200 000	145 200 000

Årets avskrivningar enligt komponentindelning K3

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 237	164 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 237	164 237
Ingående avskrivningar	-129 563	-118 614
Årets avskrivningar	-10 949	-10 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 512	-129 563
Utgående redovisat värde	23 725	34 674

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 025	165 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 025	165 025
Ingående avskrivningar	-91 692	-81 692
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 692	-91 692
Utgående redovisat värde	63 333	73 333

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 991 777	919 856
Rökkanaler - omfört till ombyggnationer	-2 991 777	2 071 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 991 777
 Utgående redovisat värde	 0	 2 991 777

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 318	27 760
Övriga poster	0	1 200
Skattefordran	9 093	0
Föreningens likvida medel som handhas av förvaltaren	1 967 896	1 933 379
Skatteskulder	0	10 691
	1 981 307	1 973 030

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Stokab	4 257	4 257
Fastum AB	17 511	20 798
Bantorget Fastighets AB	0	50 827
St Eriks Hiss AB	8 417	4 698
Stockholms Stadsnät AB	13 120	9 840
Brandkontoret	34 417	30 788
Upplupna ränteintäkter	0	3 030
	77 722	124 238

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,948	2025-06-03	15 500 000	15 500 000
Nordea	2,893	2025-09-02	6 000 000	6 000 000
Nordea	2,680	2027-11-17	15 000 000	15 000 000
Nordea	2,550	2026-11-18	6 045 000	6 045 000
			42 545 000	42 545 000

Kortfristig del av långfristig skuld	21 500 000	42 545 000
--------------------------------------	------------	------------

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: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 21 500 000 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 545 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	104 335	174 665
Styrelsearvoden	58 500	58 500
Sociala avgifter	18 381	18 381
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	22 539	30 229
Fjärrvärme	59 470	42 782
Avfallskostnader	11 834	8 343
Vatten- och avlopp	58 717	80 683
Trädgårdsskötsel	4 021	0
Entrématta	1 026	0
Förutbetalda avgifter och hyror	526 277	529 974
Överbetalningar avgifter och hyror	0	4 089
Underhåll	0	250 147
OVK-besikning	0	151 403
Juridisk konsultation	538	21 426
Reparation värme	0	3 554
Reparation vatten och avlopp	0	600
Reparation hissar	3 248	0
	889 886	1 395 776

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bo Renck
Ordförande

Anders Bengtsson

Cesar Grivans

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Borevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Funkislandet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-28 07:14:31

Dokumentet är undertecknat av:

	Anders Bengtsson (19630508XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 19:28:54
	BO STAFFAN RENCK (19530606XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 19:36:03
	Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2025-05-28 07:14:31
	Cesar Grivans (19670929XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 20:35:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Funkislandet.pdf (1152982 byte)

067C1B5AEA0EAF998CEFE635B45725FE2BA6ECC7780694D804F41913593FB42E79DB047B4AD1966E1AD3
A32C9F419E6CA39075BFFDF678830235DBEFB68B9CAC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Funkislandet, org.nr. 769604-5249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Funkislandet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Funkislandet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-28 07:15:15

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2025-05-28 07:15:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (175319 byte)

2D270C6CAEB70AD5344BC43ECA0F962104F3D3727205984C8F91B8408DDF4C12864C54049A278391D0C0
2D39C6D656789C426FFE5B87C88587126FD59D14AFF7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support