

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Funkishuset

Organisationsnummer: 769636-8468
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Företagets säte: Föreningen har sitt säte i Göteborg och är oäkta.

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 har sitt säte i Göteborg och är oäkta.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt att renovera och underhålla fastigheterna. Totalt har 4.911.155 kr investerats i fastigheterna under 2022 (få 3.334.383 kr). Ny finansiering på totalt 6.000.000 kr har upphandlats under 2022 för att stärka föreningen och möjliggöra de stora investeringarna som planeras 2022-2023.

Fastighetstaxering erhöles från Skatteverket 2022-06-14. Från och med 2022-01-01 är även A-huset taxerat som bostäder.

Dragarbrunn 4:13 (A Huset) typkod 320 Hyreshusenhet Bostäder.

Dragarbrunn 4:12 (B-E Huset) typkod 321 Hyreshusenhet Bostäder och Lokaler.

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

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Uppsala Dragarbrunn 4:12 och 4:13.

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

Antalet bostadsrätter i föreningen är 205 (få 205).

Föreningens försäkring och förvaltning

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa AB.

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. Under 2022 har 390.000 kr av underhållsfonden utnyttjats.

Total yta uppgår till 7.190 kvm varav bostadsrätter utgör 5.212 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 2023.

Underhåll på byggnad;

A-Huset

2020 Nytt tak
2020 Nya stammar källare + ny värmväxlare
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

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

C-Huset

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

D-Huset

2020 OVK
2021 Målning fasad och tak
2021 Energi deklARATION
2022 Nya lås

E-Huset

2020 OVK

2020 Energi deklARATION

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 34 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 3 medlemmar lämnat.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 31 medlemmar.

Vid räkenskapsårets slut var samtliga andelar upplåtna.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2018-10-19 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	4 983	4 904	4 929	1 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	708	165	158	226
Balansomslutning (tkr)	265 376	258 340	256 116	255 865
Soliditet (%)	77,3	79,2	79,3	80,0

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

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	204 386 100	390 000	-460 870	165 115	204 480 345
Balanseras i ny räkning			165 114	-165 114	0
Avsättning till fond för yttre underhåll lansspråktagande av fond för yttre underhåll		-390 000	390 000		0
		390 000	-390 000		0
Årets resultat				708 378	708 378
Belopp vid årets utgång	204 386 100	390 000	-295 755	708 378	205 188 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-295 755
Årets resultat	708 378
Summa	412 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	390 000
Balanseras i ny räkning	22 623
Summa	412 623

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	2022-12-31	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	4 982 643	4 903 791
Aktiverat arbete för egen räkning		352 891	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 335 534	4 903 791
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 776 342	-3 036 773
Personalkostnader	3	-434 073	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 115 879	-964 758
Summa rörelsekostnader		-4 326 294	-4 067 241
Rörelseresultat		1 009 240	836 550
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 907	-671 877
Summa resultat från finansiella poster		-300 862	-671 435
Resultat efter finansiella poster		708 378	165 115
Resultat före skatt		708 378	165 115
Årets resultat		708 378	165 115

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	260 449 725	256 961 783
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	103 842
Summa materiella anläggningstillgångar		260 449 725	257 065 625
Summa anläggningstillgångar		260 449 725	257 065 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		471 597	352 584
Övriga fordringar		1 135 113	84 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 591	13 690
Summa kortfristiga fordringar		1 620 301	450 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 306 299	824 266
Summa kassa och bank		3 306 299	824 266
Summa omsättningstillgångar		4 926 600	1 274 801
SUMMA TILLGÅNGAR		265 376 325	258 340 426

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 386 100	204 386 100
Fond för yttre underhåll		390 000	390 000
Summa bundet eget kapital		204 776 100	204 776 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-295 755	-460 870
Årets resultat		708 378	165 115
Summa fritt eget kapital		412 623	-295 755
Summa eget kapital		205 188 723	204 480 345
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	56 570 000	51 090 000
Summa långfristiga skulder		56 570 000	51 090 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		520 000	520 000
Leverantörsskulder		952 626	789 724
Aktuella skatteskulder		1 153 486	655 933
Övriga skulder		8 085	67 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		983 405	736 582
Summa kortfristiga skulder		3 617 602	2 770 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	265 376 325	258 340 426

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).

Avvikelser från grundläggande principer

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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
Fasad	30 år
Fönster	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitvaror	10 år
Tak	18 år
Övrigt/fastighetsinventarier	15 år

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	3 669 606	3 455 461
Intäkt driftbolag	290 000	290 000
Intäkter el	455 758	512 400
Övriga intäkter	567 279	645 930
Summa	4 982 643	4 903 791

Not 3. Personal

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	1	1
Medelantalet anställda	1	1

Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 939 382	255 554 998
Inköp	4 911 155	3 384 384
Försäljningar/utrangeringar	-350 000	0
Utgående anskaffningsvärden	263 500 537	258 939 382
Ingående avskrivningar	-1 977 599	-1 012 841
Försäljningar/utrangeringar	42 666	0
Årets avskrivningar	-1 115 879	-964 758
Utgående avskrivningar	-3 050 812	-1 977 599
Redovisat värde	260 449 725	256 961 783

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

2021 - Redovisat värde

Bokfört värde byggnader: 61 374 583 kr

Bokfört värde mark: 195 587 200 kr

Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 256 961 783 kr

2022 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 43 512 000 kr

Taxeringsvärde Mark: 48 851 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 92 363 000 kr

2021 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 40 707 000 kr

Taxeringsvärde Mark: 34 256 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 74 963 000 kr

Not 5. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 842	513 100
Påbörjat ej färdigställt arbete	0	103 842
Aktiverade tillgångar under räkenskapsåret	-103 842	-513 100
Utgående anskaffningsvärden	0	103 842
Redovisat värde	0	103 842

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
Lån Danske Bank 1302-01-17518	0,51%	2024-07-01	51 090 000	51 610 000
Lån Danske Bank 1302-01-31294	(se not)	2025-12-01	6 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			57 090 000	51 610 000
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-520 000	-520 000
Långfristig del skulder till kreditinstitut			56 570 000	51 090 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 54 490 000 kr

Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 6 000 000 kr från Danske bank.

Lån Danske Bank 1302-01-31294 har en räntesats som ändras på 3 månaders basis med räntesatsen: STIBOR 90 + 0,87%

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

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Jonas Hjelmqvist

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

Xuan Tu
Auktoriserad revisor