

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Funkishuset

Organisationsnummer: 769636-8468  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 627.047 kr investerats i fastigheterna under 2024 (föregående år 6.470.750 kr).

#### 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 212 (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.

#### 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 5.486,1 kvm.

Fastigheterna (Hus A till E) återställs till den verksamhet som bedrevs tidigare, det vill säga bostäder; handelsplats; hotel och restauranglokal. Efter flera år av stora investeringar, begränsades de under verksamheten men förväntas öka under 2025.

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
- 2024 Ny stam tvättstugor
- 2024 OVK

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
- 2024 OVK

#### 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

2024 OVK

#### D-Huset

2020 OVK

2021 Målning fasad och tak

2021 Energideklaration

2022 Nya lås

2023 Nya lås och elmätare

2024 Nya elmätare

#### E-Huset

2020 OVK

2020 Energi deklaration

2023 Renovering fönster

2024 OVK

#### **Uppllysning 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. Årsavgifterna höjdes med 5 % f.r.o.m januari 2025.

#### **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 41 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 35 medlemmar tillkommit.

Föreningen hade vid räkenskapsåret slut 76 medlemmar.

Vid räkenskapsårets slut var samtliga andelar upplåtna.

### Flerårsöversikt

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning (kr)	6 345 679	5 706 468	5 156 265	4 903 791
Resultat efter finansiella poster (kr)	-766 415	30 133	708 378	165 114
Balansomslutning (kr)	268 934 633	272 213 942	264 906 987	258 340 425
Soliditet (%)	75,5	74,9	77,3	79,2
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	1 000	988	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	86,5	90,8	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	11 548	12 187	0	0
Sparande/m2 (kr)	247	348	0	0
Räntekänslighet %	12	12	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	8 811	8 894	0	0
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	318	272	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 ökat 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>204 386 100</b>	<b>780 000</b>	<b>-524 127</b>	<b>-660 526</b>	<b>203 981 447</b>
			-660 526	660 526	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll		390 000	-390 000		<b>0</b>
		-1 170 000	1 170 000		<b>0</b>
Årets resultat				-938 263	<b>-938 263</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>204 386 100</b>	<b>0</b>	<b>-404 653</b>	<b>-938 263</b>	<b>203 043 184</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-404 653
Årets resultat	-938 263
<b>Summa</b>	<b>-1 342 916</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	490 000
Balanseras i ny räkning	-1 832 916
<b>Summa</b>	<b>-1 342 916</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	6 345 679	5 706 468
Aktiverat arbete för egen räkning		0	169 915
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 345 679</b>	<b>5 876 383</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 768 630	-3 503 469
Personalkostnader	3	-78 852	-269 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 629 183	-1 347 955
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 476 665</b>	<b>-5 121 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>869 014</b>	<b>755 057</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 406	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 642 835	-725 194
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 635 429</b>	<b>-724 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-766 415</b>	<b>30 133</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-766 415</b>	<b>30 133</b>
Övriga skatter		-171 848	-690 659
<b>Årets resultat</b>		<b>-938 263</b>	<b>-660 526</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	264 080 344	265 122 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 080 344</b>	<b>265 122 480</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 510 000	4 510 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 510 000</b>	<b>4 510 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>268 590 344</b>	<b>269 632 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 913	1 221 389
Övriga fordringar		3 727	134 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 591	33 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 231</b>	<b>1 388 577</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		231 058	1 192 885
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>231 058</b>	<b>1 192 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>344 289</b>	<b>2 581 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 934 633</b>	<b>272 213 942</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 386 100	204 386 100
Fond för yttre underhåll		0	780 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>204 386 100</b>	<b>205 166 100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-404 653	-524 127
Årets resultat		-938 263	-660 526
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 342 916</b>	<b>-1 184 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>203 043 184</b>	<b>203 981 447</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 409 255	1 237 407
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 409 255</b>	<b>1 237 407</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	62 759 500	63 353 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 759 500</b>	<b>63 353 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		594 000	594 000
Leverantörsskulder		313 425	1 357 513
Aktuella skatteskulder		19 290	0
Övriga skulder		5 164	4 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		790 815	1 686 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 722 694</b>	<b>3 641 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	7	<b>268 934 633</b>	<b>272 213 942</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		869 014	755 057
Erhållen ränta		7 406	270
Erlagd ränta		-1 642 835	-725 194
Avskrivningar		1 629 183	1 347 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>862 768</b>	<b>1 378 088</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		1 275 346	-760 061
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 044 087	404 887
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-874 807	610 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>219 220</b>	<b>1 633 797</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-627 047	-6 470 750
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		40 000	450 040
Återköp andel lgh 238		0	-630 000
Återköp andel lgh 338		0	-630 000
Återköp andel lgh A2002		0	-3 250 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-587 047</b>	<b>-10 530 710</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		63 650 500	13 400 000
Amortering av skuld		-64 244 500	-6 616 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-594 000</b>	<b>6 783 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-961 827</b>	<b>-2 113 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 192 885</b>	<b>3 306 298</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>231 058</b>	<b>1 192 885</b>

## 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.

*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**

Upplysning av intäktsslag

	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter	4 323 833	3 994 378
Intäkt driftbolag	800 004	502 500
Intäkter el	686 656	699 996
Övriga intäkter	535 186	509 594
<b>Summa</b>	<b>6 345 679</b>	<b>5 706 468</b>

**Not 3. Personal**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	1	1
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 421 287	263 500 537
Inköp	577 047	6 470 750
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	-550 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>269 948 334</b>	<b>269 421 287</b>
Ingående avskrivningar	-4 298 807	-3 050 812
Försäljningar/utrangeringar	10 000	99 960
Årets avskrivningar	-1 579 183	-1 347 955
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 867 990</b>	<b>-4 298 807</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>264 080 344</b>	<b>265 122 480</b>

#### 2024 - Redovisat värde

Bokfört värde byggnader: 68 493 144

Bokfört värde mark: 195 587 200

Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 264 080 344

#### 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

#### 2024 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 43 512 000

Taxeringsvärde mark: 48 851 000

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 92 363 000

#### 2023 - Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader: 43 512 000 kr

Taxeringsvärde Mark: 48 851 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 92 363 000 kr

**Not 5. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 510 000	0
Inköp	0	4 510 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 510 000</b>	<b>4 510 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 510 000</b>	<b>4 510 000</b>

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

**Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Räntesats</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lån Danske Bank 1302-01-17518	(se not)	0	0	50 570 000
Lån Danske Bank 1302-01-39465	(se not)	0	0	4 477 500
Lån Danske Bank 1302-01-45155	(se not)	0	0	8 900 000
Lån Danske Bank 1302-01-52445	(se not)	0	63 353 500	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>63 353 500</b>	<b>63 947 500</b>
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-594 000	-594 000
<b>Långfristig del skulder till kreditinstitut</b>			<b>62 759 500</b>	<b>63 353 500</b>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 60 383 500 kr

Under året har föreningen löst sitt lån från Danske bank 1302-01-17518 på 50 570 000 kr.

Under året har föreningen löst sitt lån från Danske Bank 1302-01-39465 på 4 477 500 kr.

Under året har föreningen löst sitt lån från Danske Bank 1302-01- 45155 på 8 900 000 kr.

Under året har föreningen tagit ett nytt lån från Danske Bank 1302-01-52445 på 63 353 500 kr.

Lån Danske Bank 1302-01-52445 har en räntesats som ändras på 3 månaders basis med räntesatsen: STIBOR 90 + 0,39%

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<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		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

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