



Bostadsrättsföreningen

Fregatten 27:5

ÅRSREDOVISNING 2003

ÅRSREDOVISNING 2003

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 27:5 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Verksamhetsområde

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masthugget 1:14 i Göteborgs kommun. Fastigheten har en total bostadsyta om 2.690 m² och innehåller 28 lägenheter, varav 3 hyresrätter, och 2 lokaler. Byggnaden är fullvärdes-försäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 16.450.000:-, varav markvärde 5.026.000:-.

Resultat och ställning	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning,kr	1 466 172	1 469 579	1 507 908	1 359 848
Bruttoresultat,kr	622 860	600 626	681 262	634 924
Resultat efter finansiella poster,kr	155 144	3 156	58 629	58 141
Balansomslutning,kr	29 732 003	29 148 069	26 618 336	26678701
Soliditet %	67%	67%	58%	57%

Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har under året haft protokollförda styrelsemöten. Fasaden har renoverats. Snickarbod har inrättats. Ett badrum har renoverats. Investeringarna har ökat byggnadens värde. Rör har reparerats. Husgrunden har kontrollerats.

Avsättning till reparationsfond har skett i enlighet med underhållsplan.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett fastighetslån har omsatts till ny ränta.

Framtida utveckling

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader. Fastigheten bedöms var i gott skick.

STYRELSE OCH REVISORER

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2003 valdes nedanstående styrelseledamöter och revisorer.

StyrelseOrdinarie ledamöter

Urban Lindblom ordförande
Lars Redig kassör
Eva Ingemarsson
Stefan Eriksson
Gustaf Söderberg

Styrelsesuppleanter

Fredrik Sjölander
Jessica Sternvik

RevisorerOrdinarie revisor

Johan Rindeborg

Revisorssuppleant

Bo Anders Arvidsson, auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL VINSTBEHANDLING

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	119 926
Årets vinst	155 144
	<hr/>
	275 070
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att i ny räkning överföres	<hr/>
	275 070
	<hr/>
	275 070
	<hr/> <hr/>

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	Not	2003	2002
Nettoomsättning			
Årsavgifter, bostäder		1 170 420	1 087 216
Hyror, bostäder		204 694	304 110
Hyror, lokal		71 258	77 736
Outhyrt		-	-19 073
Avgift Kabel TV		19 800	19 440
Övriga intäkter		-	150
		<u>1 466 172</u>	<u>1 469 579</u>
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
VVS		-23 222	-
Husgrund		-3 871	-
Lås		-4 780	-
Värme		-	-28 931
Fasad		-	-2 800
Övrigt löpande underhåll		-6 614	-31 634
Avsättning till yttre fond		-176 000	-170 000
Disponerat ur yttre fond		31 785	21 250
		<u>-182 702</u>	<u>-212 115</u>
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-34 129	-57 208
Fjärrvärme		-260 965	-262 633
Elektricitet		-34 676	-31 778
Sophantering		-64 246	-52 765
Gaturenhållning		-	-1 250
Hisservice		-3 933	-3 448
Trappstädning		-52 158	-
Fastighetsskötsel		-26 464	-66 605
Övriga driftskostnader		-9 402	-23 946
		<u>-485 973</u>	<u>-499 633</u>
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-7 309	-5 593
Kabel-TV		-19 800	-19 468
Fastighetsskatt		-83 000	-82 897
Revisionsarvode		-3 125	-3 125
Redovisningskostnad		-21 204	-21 224
		<u>-134 438</u>	<u>-132 307</u>
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad		-32 956	-17 655
Avskrivning inventarier	2	-7 243	-7 243
Rörelseresultat	1	622 860	600 626
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		76 216	34 283
Räntekostnader		-543 932	-631 753
Årets resultat		155 144	3 156

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>2002.12.31</u>
--	------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Matriella anläggningstillgångar**

Byggnad och mark

4	27 899 688	27 083 949
---	------------	------------

Inventarier

5	43 338	50 581
---	--------	--------

	27 943 026	27 134 530
--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

664	10 251
-----	--------

Fordran avs. grund-/upplåtelseavgift

900 000	900 000
---------	---------

900 664	910 251
---------	---------

Kassa och bank

888 313	1 103 288
---------	-----------

Summa tillgångar

29 732 003	29 148 069
-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

2003.12.31	2002.12.31
-------------------	-------------------

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Grundavgifter

15 926 636	15 926 636
------------	------------

Upplåtelseavgifter

1 605 034	1 605 034
-----------	-----------

17 531 670	17 531 670
------------	------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

119 926	116 770
---------	---------

Årets resultat

155 144	3 156
---------	-------

275 070	119 926
---------	---------

Avsättningar

Yttre reparationsfond

558 541	414 326
---------	---------

Skulder

Inteckningslån

6	10 604 800	10 644 400
---	------------	------------

Förutbetalda avgifter och hyror

84 141	84 240
--------	--------

Upplupna räntekostnader

78 403	102 992
--------	---------

Upplupna driftskostnader

599 378	250 515
---------	---------

11 366 722	11 082 147
------------	------------

Summa eget kapital och skulder

29 732 003	29 148 069
-------------------	-------------------

Ställda panter

Fastighetsinteckningar

12 350 000	12 350 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser

inga	inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	1 542 442	1 501 359
Utbetalningar till leverantörer	<u>-400 703</u>	<u>-614 113</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	1 141 739	571 031
Erhållen ränta	76 216	34 283
Erlagd ränta	<u>-543 932</u>	<u>-633 629</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 023	-51 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-848 694</u>	<u>-1 116 552</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-848 694	-390 023
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda grund- och upplåtelseavgifter	-	1 892 220
Förändring av skulder	<u>-363 775</u>	<u>-514 600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-363 775	1 377 620
Årets kassaflöde	-538 446	-548 968
Likvida medel vid årets början	<u>1 103 288</u>	<u>554 320</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>888 313</u>	<u>1 103 288</u>

Smärre justeringar har skett av föregående års värden

BOKSLUTSKOMMENTARER**NOTER****Not 1 Värderingsprinciper**

Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 2 Anställda och löner

Föreningen har ej haft anställd personal. Arvoden till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningstillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Inventarier	10% och 20%
Byggnad	avskrivning har skett enligt avskrivningsplan på 50 år, för året med 0,17% med en uppräknings om 0,08% årligen

<u>Not 4 Byggnad</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>2002.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	19 622 354	18 505 802
Anskaffat under året	848 694	1 116 552
Anskaffningsvärde vid årets utgång	20 471 048	19 622 354
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-23 155	-5 500
Årets avskrivning	-32 956	-17 655
	-56 111	-23 155
Bokfört värde byggnad	<u>20 414 937</u>	<u>19 599 199</u>
Markvärde	7 484 750	7 484 750
Bokfört värde byggnad och mark	<u>27 899 687</u>	<u>27 083 949</u>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	11 424 000	11 424 000
Mark	5 026 000	5 026 000
Summa taxeringsvärde	<u>16 450 000</u>	<u>16 450 000</u>

<u>Not 5 Inventarier</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>2002.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	68 252	70 847
Anskaffat under året	-	-
Egna insatser bredband	-	-2 595
Anskaffningsvärde vid årets utgång	68 252	68 252
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-17 671	-10 428
Årets avskrivning	-7 243	-7 243
	-24 914	-17 671
Bokfört värde inventarier	<u>43 338</u>	<u>50 581</u>

Not 6 Inteckningslån

<u>Långgivare</u>	<u>Villkors- ändring</u>	<u>Ränta</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>2002.12.31</u>
SBAB	2005-05-17	5,37%	1 214 000	1 214 000
SBAB	2005-06-15	5,31%	1 995 000	1 995 000
SBAB	2004-03-19	3,46%	3 500 000	3 500 000
SBAB	2006-12-15	4,97%	3 895 800	3 935 400
	<u>2005-08-02</u>	<u>4,57%</u>	<u>10 604 800</u>	<u>10 644 400</u>

Som säkerhet för ovanstående lån är lämnat inteckning i föreningens fastighet.

Göteborg 2004-

Urban Lindblom

Lars Redig

Eva Ingemarsson

Stefan Eriksson

Gustav Söderberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-

Johan Rindeborg
Revisor