



Bostadsrättsföreningen

Fregatten 27:5

ÅRSREDOVISNING 2004

ARSREDOVISNING 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 27:5 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2004.

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 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 23.600.000:-, varav markvärde 10.600.000:-.

Resultat och ställning	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning,kr	1 463 832	1 466 172	1 469 579	1 507 908
Bruttoresultat,kr	598 863	622 860	600 626	681 262
Resultat efter finansiella poster,kr	196 583	155 144	3 156	58 629
Balansomslutning,kr	29 530 884	29 732 003	29 148 069	26 618 336
Soliditet %	67%	67%	67%	58%

Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden. Portlås har bytts ut. Kakel i tvättstuga och trapphus har lagats. En dörr har bytts. Ett fastighetslån har ränteändrats.

Avsättning till reparationsfond har skett i enlighet med underhållsplan.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förhandling om ränteändring för två av fastighetslånen till maj och juni pågår.

Framtida utveckling

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

STYRELSE OCH REVISORER

Vid ordinarie föreningsstämma den valdes nedanstående styrelseledamöter och revisorer.

StyrelseOrdinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Fredrik Sjölander
Jessica Willstrand

RevisorerOrdinarie revisor

Johan Rindeborg

Revisorssuppleant

Bo Anders Arvidsson


FÖRSLAG TILL VINSTBEHANDLING

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	275 070
Årets vinst	196 583
	<hr/>
	471 653
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	176 000
att i ny räkning överföres	295 653
	<hr/>
	471 653
	<hr/> <hr/>

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

RESULTATRÄKNING	Not	2004	2003
Nettoomsättning			
Årsavgifter, bostäder		1 170 420	1 170 420
Hyror, bostäder		192 204	204 694
Hyror, lokal		80 148	71 258
Avgift Kabel TV		21 060	19 800
		<u>1 463 832</u>	<u>1 466 172</u>
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
VVS		-450	-23 222
Husgrund		-4 059	-3 871
Lås		-32 203	-4 780
Värme		-4 127	-
Hyresrätter		-6 490	-
Kakling tvättstuga, trapphus		-21 250	-
Övrigt löpande underhåll		-32 582	-6 614
Avsättning till yttre fond		-	-176 000
Disponerat ur yttre fond		-	31 785
		<u>-101 161</u>	<u>-182 702</u>
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-54 381	-34 129
Fjärrvärme		-283 052	-260 965
Elektricitet		-37 159	-34 676
Sophantering		-67 002	-64 246
Gaturenållning		-5 126	-
Hisservice		-8 002	-3 933
Trappstädning		-49 254	-52 158
Fastighetsskötsel		-30 369	-26 464
Övriga driftskostnader		-22 864	-9 402
		<u>-557 209</u>	<u>-485 973</u>
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-10 260	-7 309
Kabel-TV		-22 675	-19 800
Fastighetsskatt		-93 561	-83 000
Revisionsarvode		-3 125	-3 125
Redovisningskostnad		-21 478	-21 204
		<u>-151 099</u>	<u>-134 438</u>
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3	-48 257	-32 956
Avskrivning inventarier	3	-7 243	-7 243
Rörelseresultat	1	598 863	622 860
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		62 337	76 216
Räntekostnader		-464 617	-543 932
Arets resultat		<u><u>196 583</u></u>	<u><u>155 144</u></u>

t

BALANSRÄKNING	Not	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Matriella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	3, 4	27 851 430	27 899 688
Inventarier	3, 5	36 095	43 338
		<u>27 887 525</u>	<u>27 943 026</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 139	664
Fordran avs. grund-/upplåtelseavgift		-	900 000
		<u>23 139</u>	<u>900 664</u>
Kassa och bank		1 620 220	888 313
Summa tillgångar		<u>29 530 884</u>	<u>29 732 003</u>
Eget kapital och skulder			
		<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		15 926 636	15 926 636
Upplåtelseavgifter		1 605 034	1 605 034
Yttre reparationsfond		558 541	-
		<u>18 090 211</u>	<u>17 531 670</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		275 070	119 926
Årets resultat		196 583	155 144
		<u>471 653</u>	<u>275 070</u>
Avsättningar			
Yttre reparationsfond		-	558 541
Skulder			
Inteckningslån	6	10 604 800	10 604 800
Förutbetalda avgifter och hyror		66 086	84 141
Upplupna räntekostnader		76 482	78 403
Upplupna driftskostnader		221 652	599 378
		<u>10 969 020</u>	<u>11 366 722</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 530 884</u>	<u>29 732 003</u>
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		12 350 000	12 350 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	1 445 778	1 542 442
Utbetalningar till leverantörer	<u>-1 209 670</u>	<u>-400 703</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	236 108	1 141 739
Erhållen ränta	62 337	76 216
Erlagd ränta	<u>-466 538</u>	<u>-543 932</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-168 093	674 023
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-</u>	<u>-848 694</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-848 694
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda grund- och upplåtelseavgifter	900 000	-
Förändring av skulder	<u>0</u>	<u>-363 775</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 000	-363 775
Årets kassaflöde	731 907	-538 446
Likvida medel vid årets början	<u>888 313</u>	<u>1 103 288</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 620 220</u>	<u>888 313</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.

Ändring av redovisningsprincip

Från och med 2004 tillämpas BFNAR 2003:4 "Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar". Vid anpassning till BFNAR 2003:4 har föreningens reparationsfond omklassificerats från 'Avsättningar' till 'Bundet eget kapital'.

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 0,24% med en uppräkningsom 0,08% årligen

Not 4 Byggnad

	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	20 471 048	19 622 354
Anskaffat under året	-	848 694
Anskaffningsvärde vid årets utgång	20 471 048	20 471 048
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-56 111	-23 155
Årets avskrivning	-48 257	-32 956
	-104 368	-56 111
Bokfört värde byggnad	<u>20 366 680</u>	<u>20 414 937</u>
Markvärde	7 484 750	7 484 750
Bokfört värde byggnad och mark	27 851 430	27 899 687
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	13 000 000	11 424 000
Mark	10 600 000	5 026 000
Summa taxeringsvärde	<u>23 600 000</u>	<u>16 450 000</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	68 252	68 252
Anskaffat under året	-	-
Egna insatser bredband	-	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång	68 252	68 252
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-24 914	-17 671
Årets avskrivning	-7 243	-7 243
	-32 157	-24 914
Bokfört värde inventarier	<u>36 095</u>	<u>43 338</u>

Not 6 Inteckningslån

<u>Långgivare</u>	<u>Villkors- ändring</u>	<u>Ränta</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</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	2006-03-21	2,69%	3 500 000	3 500 000
SBAB	2006-12-15	4,97%	3 895 800	3 895 800
	<u>2006-04-01</u>	<u>4,32%</u>	<u>10 604 800</u>	<u>10 604 800</u>

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


Göteborg 2005-05-15


Urban Lindblom

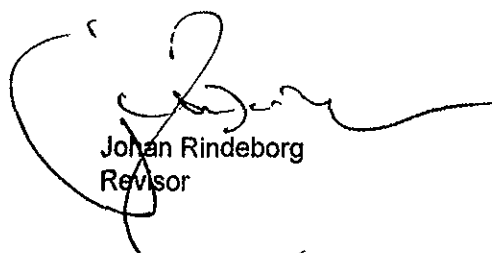

Jan Redig


Eva Ingemarsson


Stefan Eriksson


Gustav Söderberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-05-17


Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fregatten
Org. nr. 716444-1706

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Fregatten för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar varför jag tillstyrker

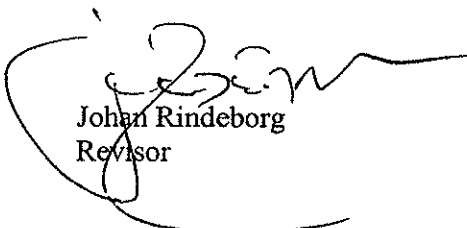
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2005-05-17



Johan Rindeborg
Revisor