

Årsredovisning för
Brf Fregatten 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret
2008-01-01 - 2008-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6,7
Underskrifter	8
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 27:5 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2008.

Allmänt om verksamheten

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 35.800.000:-, varav markvärde 14.000.000:-.

Resultat och ställning

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Nettoomsättning, kr	1 468 428	1 472 484	1 471 241	1 468 631
Bruttoresultat, kr	634 074	595 349	413 369	663 374
Resultat efter finansiella poster, kr	217 006	261 355	64 897	288 608
Balansomslutning, kr	29 634 112	29 459 312	29 060 019	28 840 772
Soliditet, %	68%	68%	65%	65%

Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.


Under året har inga stora underhållsprojekt belastat föreningen, förutom sedvanligt löpande underhåll. Orsaken till detta har varit att vi sparat och planerat för den stora investering som föreningen gör 2009 i att grundförstärka fastigheten. Kostnaden för grundförstärkningen beräknas till ca 9 milj. kr varav föreningen kan finansiera investeringen med ca 1 milj.kr själv. Resterande finansiering sker med upplåning i bank. För att minska ränterisken har föreningen bundit sina befintliga lån med långa bindningstider. Hur de nya lånen skall placeras har styrelsen ännu inte tagit ställning till.

Månadsavgifterna höjdes med ca 7 % vid årsskiftet 2008/2009. För närvarande tror styrelsen att denna höjning är tillräcklig för att möta de högre räntekostnaderna i och med upplåningen. Denna förmodan gör man då föreningen under flera år har planerat för investeringen och skapat ett i grunden positivt kassaflöde inför upplåningen.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Befinliga fastighetslån har bundits om till år 2015, 2016 och 2017.

Framtida utveckling.

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader. 

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 maj valdes nedanstående styrelseledarmöter och revisor.

Ordinarie ledarmöter

Urban Lindblom
Jan Redig
Gustaf Söderberg
Stefan Eriksson
Fredrik Sjölander

ordförande
kassör
sekreterare

Styrelsesuppleanter

Maria Backlund
Göran Molin

Revisor

Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst
Årets vinst

404 364

217 006

621 370

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes
att i ny räkning överföres

179 000

442 370

621 370

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

Resultaträkning

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder,		1 170 420	1 170 420
Hyror bostäder		192 204	192 204
Hyror lokaler		84 744	84 744
Avgift Kabel TV		21 060	21 060
Övriga intäkter		-	4 056
		1 468 428	1 472 484
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
Ventilationskontroll		-	-20 194
Övrigt löpande underhåll		-64 845	-29 370
		-64 845	-49 564
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-65 161	-58 494
Fjärrvärme		-276 776	-270 431
Elektricitet		-46 085	-56 877
Sophantering		-57 918	-84 037
Gaturenhållning		-7 845	-4 821
Hisservice		-18 046	-5 646
Trappstädning		-59 708	-56 805
Fastighetskötsel		-36 466	-36 420
Övriga driftskostnader		-22 538	-14 994
		-590 543	-588 525
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-10 848	-13 124
Kabel TV		-27 784	-26 460
Fastighetskatt		-33 600	-94 400
Revisionsarvode		-4 000	-3 375
Redovisningskostnad		-22 632	-22 032
		-98 864	-159 391
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3	-66 979	-62 306
Avskrivning inventarier		-13 123	-17 349
Rörelseresultat	1	634 074	595 349
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		37 611	32 492
Räntekostnader		-435 051	-366 486
Inkomstskatt		-19 628	-
Årets resultat		217 006	261 355

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3,4	28 422 474	28 055 263
Inventarier	3,5	111 925	109 741
Omsättningstillgångar		28 534 399	28 165 004
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 703	12 604
Kassa och bank		1 074 010	1 281 704
Summa tillgångar		29 634 112	29 459 312
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital			
	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		16 076 636	16 076 636
Upplåtelseavgifter		1 605 034	1 605 034
Yttre reparationsfond		1 240 689	1 061 689
		18 922 359	18 743 359
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		404 364	322 009
Årets resultat		217 006	261 355
		621 370	583 364
Skulder			
Inteckningslån	7	9 704 800	9 704 800
Leverantörsskulder		4 816	11 910
Förutbetalda avgifter och hyror		38 792	33 921
Upplupna räntekostnader		8 856	34 682
Upplupna driftskostnader		333 119	347 276
		10 090 383	10 132 589
Summa eget kapital och skulder		29 634 112	29 459 312
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		12 350 000	12 350 000
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2008	2007
Inbetalningar från kunder	1 541 141	1 562 285
Utbetalningar till leverantörer	-941 295	-843 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	599 846	719 038
Erhållen ränta	37 611	32 492
Erlagd ränta	-395 653	-339 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 804	411 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-449 498	-397 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-449 498	-397 416
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda grund och upplåtelseavgifter	-	150 000
Förändring av skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	150 000
Skattekostnad	-	-94 400
Årets kassaflöde	-207 694	69 879
Likvida medel vid årets början	1 281 704	1 211 825
Likvida medel vid årets slut	1 074 010	1 281 704

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 principer har tillämpats:

Byggnad	Avskrivning har skett enligt avskrivningsplan på 50 år, för året med 0,3% med en uppräkningsom 8% årligen
Inventarier	10% eller 20% på anskaffningsvärdet

Not 4 Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	20 849 062	20 515 927
Anskaffat under året	434 190	333 135
Anskaffningsvärde vid årets utgång	21 283 252	20 849 062
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-278 549	-216 243
Årets avskrivning	-66 979	-62 306
Akkumulerad avskrivning vid årets utgång	-345 528	-278 549
Bokfört värde byggnad	20 937 724	20 570 513
Markvärde	7 484 750	7 484 750
Bokfört värde byggnad och mark	28 422 474	28 055 263
Taxeringsvärde byggnader:	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark:	14 000 000	14 000 000
Summa taxeringsvärde	35 800 000	35 800 000

Not 5 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 675	112 394
-Nyanskaffningar	15 307	64 281
	<u>191 982</u>	<u>176 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 934	-49 585
-Årets avskrivning	-13 123	-17 349
	<u>-80 057</u>	<u>-66 934</u>
Bokfört värde inventarier	111 925	109 741

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Reparations-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 076 636	1 605 034	1 061 689	322 009	261 355
Inbetalt under året					-
Överföring enl. stämmobeslut	-	-	179 000	82 355	-261 355
Årets resultat	-	-	-	-	217 006
Vid årets utgång	16 076 636	1 605 034	1 240 689	404 364	217 006

Not 7 Inteckningslån

	Villkors-ändring	Ränta	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank Hyotek	2009-03-28	3,9%	3 235 000	3 235 000
Swedbank Hyotek	2009-03-28	3,9%	3 234 800	3 234 800
Swedbank Hyotek	<u>2009-03-28</u>	<u>3,9%</u>	<u>3 235 000</u>	<u>3 235 000</u>
	2009-03-28	3,9%	9 704 800	9 704 800

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

Göteborg 2009-05-24


Urban Lindblom

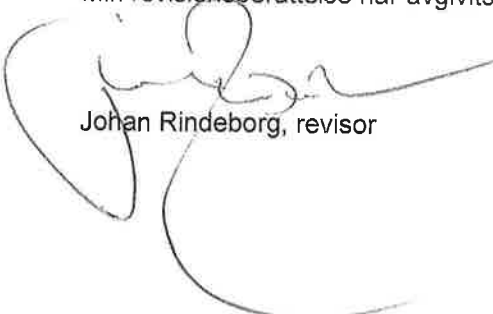

Jan Redig


Stefan Eriksson


Fredrik Sjölander


Gustaf Söderberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-05-25


Johan Rindeborg, revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fregatten 27:5

Organisationsnummer 716444-1706

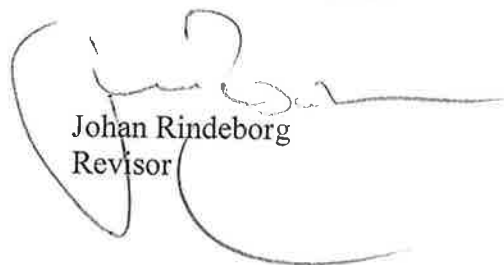
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Västerberget för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 maj 2009



Johan Rindeborg
Revisor