

Årsredovisning för
Brf Fregatten 27:5
716444-1706
Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3,4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7,8,9
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 27:5 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2009.

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. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 35.800.000:-, varav markvärde 14.000.000:-.

Resultat och ställning

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Nettoomsättning, kr	1 555 192	1 468 428	1 472 484	1 471 241
Bruttoresultat, kr	440 506	634 074	595 349	413 369
Resultat efter finansiella poster, kr	-66 992	217 006	261 355	64 897
Balansomslutning, kr	39 592 372	29 634 112	29 459 312	29 060 019
Soliditet, %	51%	66%	66%	66%

Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Fredrik Sjölander och Maria Backlund har avgått under året då de flyttat. Molle Molin har ersatt Fredrik Sjölander.

Grundförstärkning av fastigheten och ombyggnad av källarlokalen har utförts. En ersättning för lösen av det tidigare avtalet på lokalen har utbetalats till den förra hyresgästen för att få tillgång till lokalen för ombyggnaden. Byggnadsförsäkring har tecknats. Åtgärderna har finansierats med egna medel och genom upptagning av kredit i Swedbank. Krediten har legat som en kredit på transaktionskontot. Rörlig ränta har utgått i förhållande till utnyttjad kredit från april månad.

Räntan på befintliga lån har bundits om.

Löpande underhåll på fastigheten har utförts. Portlåsen har reparerats.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Lokalen har hyrts ut till ny hyresgäst från 1 april med en beräknad hyresintäkt om 265.000:-.

Grundförstärkningen har slutförts. Med en låneränta om ca. 3% på det nya lånet kan årsavgifterna förbli oförändrade 2010.

Framtida utveckling.

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader.

Framtida underhåll.

Enligt underhållsplan är löpande underhåll på fasad och fönster planerat till en kostnad om 50.000:-.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 25 maj valdes nedanstående styrelseledarmöter och revisor.

Ordinarie ledarmöter

Urban Lindblom	ordförande
Jan Redig	kassör
Gustaf Söderberg	sekreterare
Stefan Eriksson	
Fredrik Sjölander	

Styrelsesuppleant

Molle Molin
Maria Backlund

Revisor

Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	442 370
Årets förlust	-66 992
	<hr/>
	375 378

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	176 000
att i ny räkning överföres	199 378
	<hr/>
	375 378

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	1 419 689
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-
Överföring till Fond för yttre underhåll	176 000
Utgående behållning	<hr/>
	1 595 689

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

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder,		1 276 200	1 170 420
Hyror bostäder		196 056	192 204
Hyror lokaler		52 936	84 744
Avgift Kabel TV		27 540	21 060
Övriga intäkter		2 460	-
		1 555 192	1 468 428
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
Lås		-22 219	-
Övrigt löpande underhåll		-12 635	-64 845
		-34 854	-64 845
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-58 438	-65 161
Fjärrvärme		-325 727	-276 776
Elektricitet		-64 736	-46 085
Sophantering		-78 938	-57 918
Gaturenhållning		-6 395	-7 845
Hisservice		-5 477	-18 046
Trappstädning		-52 159	-59 708
Fastighetsskötsel		-33 255	-36 466
Övriga driftskostnader		-37 237	-22 538
		-662 362	-590 543
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-68 035	-10 848
Fastighetskatt		-37 897	-33 600
Parabol		-27 300	-27 784
Lösen kontrakt lokal		-130 000	-
Juridiska kostnader		-3 375	-
Revisionsarvode		-3 750	-4 000
Redovisningskostnad		-23 632	-22 632
		-293 989	-98 864
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3,4	-108 826	-66 979
Avskrivning inventarier	3,5	-14 655	-13 123
Rörelseresultat		440 506	634 074
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteutgifter		1 182	37 611
Räntekostnader	7	-508 347	-435 051
Inkomstskatt		-333	-19 628
Årets resultat		-66 992	217 006

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond

Uttag ur underhållsfond

Förändring av underhållsfond

-179 000

-179 000

-

-

-

-

Resultat efter fondförändring

-245 992

38 006

Balansräkning

Tillgångar	Not	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	37 970 753	28 422 474
Inventarier	5	97 270	111 925
Omsättningstillgångar		38 068 023	28 534 399
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 097	25 703
Kassa och bank		640	1 074 010
Byggekredit limit 10.000.000		1 504 612	-
Summa tillgångar		39 592 372	29 634 112
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter	6	16 076 636	16 076 636
Upplåtelseavgifter		1 605 034	1 605 034
Yttre reparationsfond		1 419 689	1 240 689
		19 101 359	18 922 359
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	6	442 370	404 362
Årets resultat		-66 992	217 006
		375 378	621 368
Skulder			
Inteckningslån	7	9 704 800	9 704 800
Byggekredit Swedbank	7	10 000 000	-
Leverantörskulder		7 943	4 818
Förutbetalda avgifter och hyror		78 424	38 792
Upplupna räntekostnader		104 054	8 856
Upplupna driftskostnader		220 414	333 119
		20 115 635	10 090 385
Summa eget kapital och skulder		39 592 372	29 634 112
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	7	22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2009	2008
Inbetalningar från kunder	1 555 192	1 541 141
Utbetalningar till leverantörer	-1 068 352	-941 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	486 840	599 846
Erhållen ränta	1 182	37 611
Erlagd ränta	-399 676	-395 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 346	241 804
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 657 105	-449 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 657 105	-449 498
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder	10 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000 000	-
Årets kassaflöde	431 241	-207 694
Likvida medel vid årets början	1 074 011	1 281 704
Likvida medel vid årets slut	1 505 252	1 074 010

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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 inte 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 0,28% med en uppräkningsomkostnad om 10% årligen
20 % och 10% anskaffningsvärdet

Inventarier

Not 4 Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	21 283 252	20 849 062
Anskaffat under året	9 657 105	424 190
Anskaffningsvärde vid årets utgång	30 940 357	21 273 252
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-345 528	-278 549
Årets avskrivning	-108 826	-66 979
Ackumulerad avskrivning vid årets utgång	-454 354	-345 528
Bokfört värde byggnad	30 486 003	20 927 724
Markvärde	7 484 750	7 484 750
Bokfört värde byggnad och mark	37 970 753	28 412 474
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

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	191 983	176 675
-Nyanskaffningar	-	15 307
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	191 983	191 982
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 058	-66 934
-Årets avskrivning	-14 655	-13 123
	-94 713	-80 057
Bokfört värde inventarier	97 270	111 925

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 076 636	1 605 034	1 240 689	404 364	217 006
Överföring enligt stämmobeslut	-	-	179 000	38 006	-217 006
Årets resultat	-	-	-	-	-66 992
Summa	16 076 636	1 605 034	1 419 689	442 370	-66 992

Not 7 Inteckningslån

	Villkorsändring	Ränta	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	2009-12-31	rörlig	8 495 387	-
Swedbank Hypotek	2015-01-28	4,34%	3 235 000	3 235 000
Swedbank Hypotek	2017-01-27	4,53%	3 234 800	3 234 800
Swedbank Hypotek	2016-01-28	4,44%	3 235 000	3 235 000
	<u>2013-03-28</u>	<u>2,59%</u>	<u>18 200 187</u>	<u>9 704 800</u>

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

Göteborg 2010.05.26

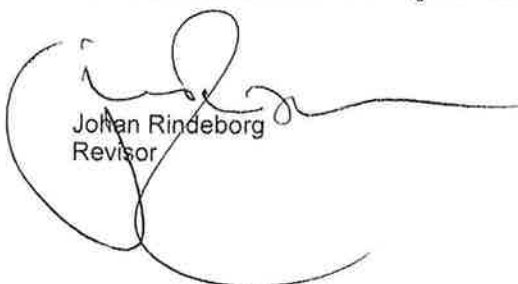

Urban Ljörblom


Jan Redig


Gustaf Söderberg


Molle Molin

Min revisionsberättelse har avgivits 2010.05.26


Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fregatten 27:5

Organisationsnummer 716444-1706

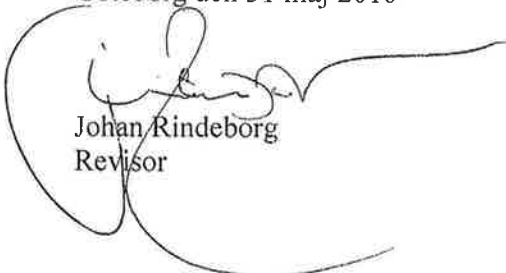
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fregatten 27:5 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 ersättningskyldig 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 31 maj 2010



Johan Rindeborg
Revisor