

Årsredovisning för
Brf Fregatten 27:5
716444-1706
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

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 2010.

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 40.600.000:-, varav markvärde 14.600.000:-.

Resultat och ställning

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 | 2008-12-31 | 2007-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, kr | 1 749 272 | 1 555 192 | 1 468 428 | 1 472 484 |
| Bruttoresultat, kr | 646 029 | 440 506 | 634 074 | 595 349 |
| Resultat efter finansiella poster, kr | 45 427 | -66 992 | 217 006 | 261 355 |
| Balansomslutning, kr | 39 612 991 | 39 592 372 | 29 634 112 | 29 459 312 |
| Soliditet, % | 49% | 51% | 66% | 66% |

Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Rörelsekrediten som upptagits för grundförstärkningen löper från 2009.02.02 med 12 månaders förlängning och 1 månads uppsägningstid. Räntan är satt till bankens räntenotering veckovis med tillägg på 1,1%. I mars 2011 var räntan 2,86%.

Grundförstärkning av fastigheten har slutförts. Den lokal som byggts om i samband med grundförstärkningen har varit uthyrd från 1 april. Energideklaration har utförts.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

Framtida utveckling.

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader.

Framtida underhåll.

Enligt underhållsplan är förutom löpande underhåll en översyn av yttertak planerad. Kostnaden bestrids ur yttre fonden.

Styrelse och revisorer

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

Ordinarie ledarmöter

| | |
|------------------|-------------|
| Urban Lindblom | ordförande |
| Molle Molin | kassör |
| Gustaf Söderberg | sekreterare |
| Stefan Eriksson | |

Styrelsesuppleant

Sanda Rodrigo Blomqvist
Urban Ahlström

Revisor

Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Från föregående år balanserad vinst | 199 378 |
| Årets vinst | 45 427 |
| | <hr/> |
| | 244 805 |

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

| | |
|---|----------------|
| att till föreningens reparationsfond avsättes | 27 000 |
| att i ny räkning överföres | 217 805 |
| | <hr/> |
| | 244 805 |

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

| | |
|--|-----------|
| Ingående behållning | 1 595 689 |
| Överföring till Fond för yttre underhåll | 27 000 |
| Utgående behållning | <hr/> |
| | 1 622 689 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter bostäder, | | 1 276 200 | 1 276 200 |
| Hyror bostäder | | 199 968 | 196 056 |
| Hyror lokaler | | 219 687 | 52 936 |
| Avgift Kabel TV | | 29 145 | 27 540 |
| Försäkringsersättning | | 21 286 | - |
| Övriga intäkter | | 2 986 | 2 460 |
| | | 1 749 272 | 1 555 192 |
| Fastighetskostnader | | | |
| <u>Underhållskostnader</u> | | | |
| Självrisk och ytskikt vattenskada | | -29 786 | - |
| Energideklaration | | -20 250 | - |
| Tekniska konsulter | | -22 627 | - |
| Värme | | -13 020 | - |
| Gården | | -5 360 | - |
| Lås | | -6 809 | -22 219 |
| Övrigt löpande underhåll | | -42 562 | -12 635 |
| | | -140 414 | -34 854 |
| <u>Förbrukningsavgifter</u> | | | |
| Vatten | | -54 245 | -58 438 |
| Fjärrvärme | | -322 245 | -325 727 |
| Elektricitet | | -70 472 | -64 736 |
| Sophantering | | -70 762 | -78 938 |
| Gaturenhållning | | -11 660 | -6 395 |
| Hisservice | | -8 474 | -5 477 |
| Trappstädning | | -73 760 | -52 159 |
| Fastighetsskötsel | | -44 884 | -33 255 |
| Övriga driftskostnader | | -19 240 | -37 237 |
| | | -675 742 | -662 362 |
| <u>Övriga kostnader</u> | | | |
| Försäkringspremier | | -13 043 | -68 035 |
| Fastighetskatt | | -35 756 | -37 897 |
| Parabol | | -29 739 | -27 300 |
| Lösen kontrakt lokal | | - | -130 000 |
| Juridiska kostnader | | - | -3 375 |
| Revisionsarvode | | -3 500 | -3 750 |
| Redovisningskostnad | | -23 632 | -23 632 |
| | | -105 670 | -293 989 |
| <u>Avskrivningar</u> | | | |
| Avskrivning byggnad | 3,4 | -165 462 | -108 826 |
| Avskrivning inventarier | 3,5 | -15 955 | -14 655 |
| Rörelseresultat | | 646 029 | 440 506 |

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <u>Resultat från finansiella investeringar</u> | | |
| Ränteintäkter | 4 | 1 182 |
| Räntekostnader | 7 -600 606 | -508 347 |
| Inkomstskatt | - | -333 |
| Arets resultat | <hr/> 45 427 | <hr/> -66 992 |
| Tillägg till resultaträkningen | | |
| Avsättning till underhållsfond | -27 000 | -179 000 |
| Uttag ur underhållsfond | - | - |
| Förändring av underhållsfond | - | - |
| Resultat efter fondförändring | <hr/> 18 427 | <hr/> -245 992 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 38 921 544 | 37 970 753 |
| Inventarier | 5 | 81 315 | 97 270 |
| Omsättningstillgångar | | 39 002 859 | 38 068 023 |
| <u>Fordringar</u> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 75 878 | 19 097 |
| Kassa och bank | | 2 644 | 640 |
| Byggkredit limit 10.000.000 | | 531 610 | 1 504 612 |
| Summa tillgångar | | 39 612 991 | 39 592 372 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Grundavgifter | 6 | 16 076 636 | 16 076 636 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 605 034 | 1 605 034 |
| Yttre reparationsfond | | 1 595 689 | 1 419 689 |
| | | 19 277 359 | 19 101 359 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | 6 | 199 378 | 442 370 |
| Årets resultat | | 45 427 | -66 992 |
| | | 244 805 | 375 378 |
| Skulder | | | |
| Inteckningslån | 7 | 9 704 800 | 9 704 800 |
| Byggkredit Swedbank | 7 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 60 836 | 7 943 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 102 012 | 78 424 |
| Upplupna räntekostnader | | 105 250 | 104 054 |
| Upplupna driftskostnader | | 117 929 | 220 414 |
| | | 20 090 827 | 20 115 635 |
| Summa eget kapital och skulder | | 39 612 991 | 39 592 372 |
| Ställda panter | | | |
| Fastighetsinteckningar | 7 | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2010 | 2009 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inbetalningar från kunder | 1 777 413 | 1 555 192 |
| Utbetalningar till leverantörer | -1 035 741 | -1 068 352 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor | 741 672 | 486 840 |
| Erhållen ränta | 4 | 1 182 |
| Erlagd ränta | -599 065 | -399 676 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 142 611 | 88 346 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 116 253 | -9 657 105 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 116 253 | -9 657 105 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skulder | - | 10 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | 10 000 000 |
| Årets kassaflöde | -973 642 | 431 241 |
| Likvida medel vid årets början | 1 505 252 | 1 074 011 |
| Likvida medel vid årets slut | 531 610 | 1 505 252 |

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.

Avskrivningsprincipen för byggnad har ändrats så att de olika byggnadskomponenterna, förutom stommen och bostadsrätternas inredning, skrivs av motsvarande sin beräknade livslängd.

Följande principer har tillämpats:

Byggnad
Inventarier

Byggnadsdelarna skrivs av på mellan 15 och 50 år
20 % och 10% anskaffningsvärdet

Not 4 Byggnad och mark

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde vid årets ingång | 30 940 357 | 21 283 252 |
| Anskaffat under året | 1 116 253 | 9 657 105 |
| Anskaffningsvärde vid årets utgång | 32 056 610 | 30 940 357 |
| Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång | -454 354 | -345 528 |
| Årets avskrivning | -165 462 | -108 826 |
| Akkumulerad avskrivning vid årets utgång | -619 816 | -454 354 |
| Bokfört värde byggnad | 31 436 794 | 30 486 003 |
| Markvärde | 7 484 750 | 7 484 750 |
| Bokfört värde byggnad och mark | 38 921 544 | 37 970 753 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 26 000 000 | 21 800 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 14 600 000 | 14 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 40 600 000 | 35 800 000 |

Not 5 Inventarier

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 191 983 | 191 983 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | 191 983 | 191 983 |
| -Vid årets början | -94 713 | -80 058 |
| -Årets avskrivning | -15 955 | -14 655 |
| | -110 668 | -94 713 |
| Bokfört värde inventarier | 81 315 | 97 270 |

Not 6 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgift | Reparationsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början | 16 076 636 | 1 605 034 | 1 419 689 | 442 370 | -66 991 |
| Överföring enligt stämmobeslut | - | - | 176 000 | -242 992 | 66 991 |
| Årets resultat | - | - | - | - | 45 427 |
| Summa | 16 076 636 | 1 605 034 | 1 595 689 | 199 378 | 45 427 |

Not 7 Inteckningslån

| | Villkorsändring | Ränta | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 2010-12-31 | 2,36% | 10 000 000 | 10 000 000 |
| 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 | <u>2016-01-28</u> | <u>4,44%</u> | <u>3 235 000</u> | <u>3 235 000</u> |
| | 2013-07-26 | 3,41% | 19 704 800 | 19 704 800 |

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

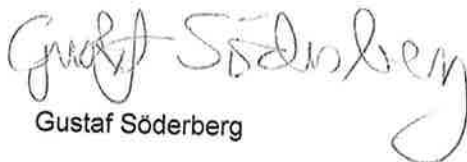
Göteborg 2011-05-22



Urban Lindblom



Molle Molin

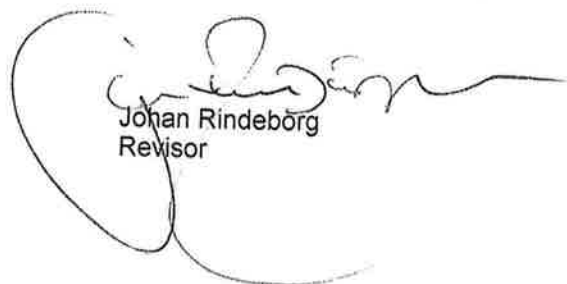


Gustaf Söderberg



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-05-24



Johan Rindebörg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fregatten 27:5

Organisationsnummer 716444-1706

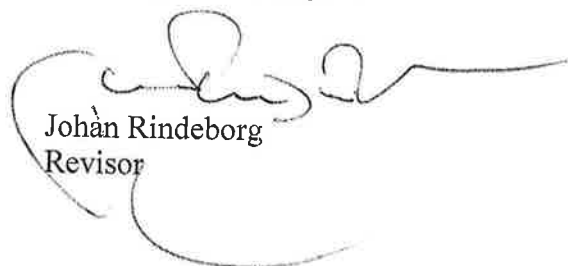
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fregatten 27:5 för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 24 maj 2011



Johan Rindeborg
Revisor