

Årsredovisning för  
**Brf Fregatten 27:5**

716444-1706

Räkenskapsåret  
2011-01-01 - 2011-12-31

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 27:5 får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2011.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhetsområde

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masthugget 1:14 i Göteborgs kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 2.690 m<sup>2</sup> 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

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, kr	1 832 267	1 749 272	1 555 192	1 468 428
Bruttoresultat, kr	722 269	646 029	440 506	634 074
Resultat efter finansiella poster, kr	-18 113	45 427	-66 992	217 006
Balansomslutning, kr	40 591 797	39 612 991	39 592 372	29 634 112
Soliditet, %	48%	49%	51%	66%

#### Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Hypotekslån har tagits upp och placerats i tre delar med olika bindningstid. Rörelsekrediten från 2009, som använts för att bekosta grundförstärkning, har lösts.

En lägenhet har renoverats utan styrelsens tillstånd och på ett felaktigt sätt. Föreningen har anlitat behörig besiktningsman för att få renoveringen bedömd och jurist för att föra diskussionerna med medlemmens jurist. Den kostnad föreningen haft 2010 för vattenskada har ersatts av medlemmen.

#### Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Årsavgifterna höjdes 1 januari med 3%.

#### 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 24 maj valdes nedanstående styrelseledarmöter och revisor.

### Ordinarie ledarmöter

Urban Lindblom  
Molle Molin  
Gustaf Söderberg  
Stefan Eriksson

ordförande  
kassör  
sekreterare

### Styrelsesuppleant

Sanda Rodrigo Blomqvist  
Urban Ahlström

## Revisor

### Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

## Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	217 805
Årets förlust	-18 113
	<hr/>
	<b>199 692</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	27 000
att ur föreningens reparationsfond disponeras	-25 000
	<hr/>
<b>att i ny räkning överföres</b>	<b>201 692</b>

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

Ingående behållning	1 622 689
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-25 000
Överföring till Fond för yttre underhåll	27 000
	<hr/>
Utgående behållning	1 624 689

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

## Resultaträkning

	Not	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder,		1 276 200	1 276 200
Hyror bostäder		204 960	199 968
Hyror lokaler		289 932	219 687
Avgift Kabel TV		29 160	29 145
Försäkringsersättning		-	21 286
Ersättning vattenskada		29 786	-
Övriga intäkter		2 229	2 986
		<b>1 832 267</b>	<b>1 749 272</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<u>Underhållskostnader</u>			
Självrisk och ytskikt vattenskada		-	-29 786
Energideklaration		-	-20 250
Tekniska konsulter		-49 896	-22 627
Värme		-	-13 020
Gården		-1 972	-5 360
Lås		-	-6 809
Hiss		-4 871	-
VVS		-11 829	-
Byggnad		-7 486	-
Övrigt löpande underhåll		-49 932	-42 562
		<b>-125 986</b>	<b>-140 414</b>
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-70 765	-54 245
Fjärrvärme		-281 739	-322 245
Elektricitet		-82 074	-70 472
Sophantering		-51 322	-70 762
Gaturenhållning		-10 494	-11 660
Hisservice		-4 182	-8 474
Trappstädning		-43 530	-73 760
Fastighetskötsel		-35 460	-44 884
Möteskostnader o medlemsaktiviteter		-2 563	-
Övriga driftskostnader		-13 157	-19 240
		<b>-595 286</b>	<b>-675 742</b>
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-14 231	-13 043
Fastighetskatt		-36 456	-35 756
Kabel TV		-31 327	-29 739
IT-kostnader		-5 746	-
Administrationskostnader		-32 784	-
Juridiska kostnader		-72 638	-
Revisionsarvode		-3 850	-3 500
Redovisningskostnad		-23 532	-23 632
		<b>-220 564</b>	<b>-105 670</b>

		<u>2 011</u>	<u>2 010</u>
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3,4	-157 800	-165 462
Avskrivning inventarier	3,5	-12 373	-15 955
<b>Rörelseresultat</b>		<b>720 258</b>	<b>646 029</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		1 213	4
Räntekostnader		-739 584	-600 606
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 113</b>	<b>45 427</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-27 000	-27 000
Uttag ur underhållsfond		25 000	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-20 113</b>	<b>18 427</b>

## Balansräkning

<b>Tillgångar</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	38 791 357	38 921 544
Inventarier	5	68 942	81 315
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>38 860 299</b>	<b>39 002 859</b>
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 130	75 878
Kassa och bank		1 646 368	2 644
Byggekredit limit 10.000.000		-	531 610
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 591 797</b>	<b>39 612 991</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
		2011-12-31	2010-12-31
<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		1 622 689	1 595 689
		19 304 359	19 277 359
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	6	217 805	199 378
Årets resultat		-18 113	45 427
		199 692	244 805
<b>Skulder</b>			
Inteckningslån	7	20 704 800	9 704 800
Byggekredit Swedbank	7	-	10 000 000
Leverantörskulder		-	60 836
Förutbetalda avgifter och hyror		128 678	102 012
Upplupna räntekostnader		130 272	105 250
Upplupna driftskostnader		123 996	117 929
		21 087 746	20 090 827
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 591 797</b>	<b>39 612 991</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	7	22 000 000	22 000 000
<b>Ansvarförbindelser</b>			
		inga	inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011	2010
Inbetalningar från kunder	1 858 933	1 777 413
Utbetalningar till leverantörer	-1 374 196	-1 035 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	484 737	741 672
Erhållen ränta	1 213	4
Erlagd ränta	-714 562	-599 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-228 612</b>	<b>142 611</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 613	-1 116 253
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 613</b>	<b>-1 116 253</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder	397 341	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>397 341</b>	<b>-</b>
Årets kassaflöde	141 116	-973 642
Likvida medel vid årets början	1 505 252	1 505 252
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 646 368</b>	<b>531 610</b>

## 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  
Inventarier

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



## Not 4 Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	20 859 062	20 859 062
Grundförstärkning	11 197 548	10 081 295
Anskaffat under året	27 613	1 116 253
<b>Anskaffningsvärde vid årets utgång</b>	<b>32 084 223</b>	<b>32 056 610</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-619 816	-454 354
Årets avskrivning	-157 800	-165 462
<b>Akkumulerad avskrivning vid årets utgång</b>	<b>-777 616</b>	<b>-619 816</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>31 306 607</b>	<b>31 436 794</b>
Markvärde	7 484 750	7 484 750
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>38 791 357</b>	<b>38 921 544</b>
Taxeringsvärde byggnader:	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>

## Not 5 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	191 983	191 983
	191 983	191 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 668	-94 716
-Årets avskrivning	-12 373	-15 955
	-123 041	-110 671
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>68 942</b>	<b>81 312</b>

## Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Reparations-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 076 636	1 605 034	1 595 689	199 378	45 427
Överföring enligt stämmobeslut	-	-	27 000	18 427	-45 427
Årets resultat	-	-	-	-	-18 113
<b>Summa</b>	<b>16 076 636</b>	<b>1 605 034</b>	<b>1 622 689</b>	<b>217 805</b>	<b>-18 113</b>

### Not 7 Inteckningslån

	Villkorsändring	Ränta	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek	2017-09-11	3,72%	4 000 000	-
Swedbank Hypotek	2013-10-11	3,19%	3 500 000	-
Swedbank Hypotek	2014-09-11	3,16%	3 500 000	-
Swedbank			-	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>
	<b>2015-07-29</b>	<b>4,03%</b>	<b>20 704 800</b>	<b>19 704 800</b>

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

Göteborg 2012-07-25



Urban Lindblom



Molle Molin



Gustaf Söderberg



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2012



Johan Rindeborg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Fregatten 27:5**

Organisationsnummer 716444-1706

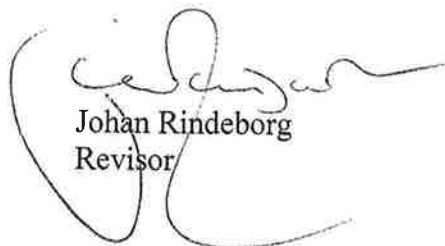
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fregatten 27:5 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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, vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 juni 2012



Johan Rindeborg  
Revisor