

Årsredovisning för  
**Brf Fregatten 27:5**  
716444-1706  
Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<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 2012.

### 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 41.118.000:-, varav markvärde 14.600.000:-.

### Resultat och ställning

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, kr	1 859 656	1 832 267	1 749 272	1 555 192
Bruttoresultat, kr	938 710	722 269	646 029	440 506
Resultat efter finansiella poster, kr	253 202	-18 113	45 427	-66 992
Balansomslutning, kr	40 755 762	40 591 797	39 612 991	39 592 372
Soliditet, %	50%	48%	49%	51%

#### Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

12 medlemmar har byggt nya balkonger. En hyresrätt har försetts med balkong. Hyran för denna har höjts. Ventiler har monterats i lokalen. Husgrunden har kontrollerats. Pumpen på gården har bytts ut.

#### Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

#### Planerat underhåll

Målning av plåt på yttertak, fönster, putsmåling i källare samt iordningsställande av toalett till en beräknad kostnad om 770.000:- planeras för 2013. Kostnaden bestrids ut yttre fonden.

#### Historiskt underhåll

Energideklaration utfördes 2010.

Grundförstärkning slutfördes 2010.

OVK har utförts 2007

#### 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. L

## Styrelse och revisorer

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

### Ordinarie ledarmöter

Urban Lindblom	ordförande
Molle Molin	kassör
Gustaf Söderberg	sekreterare
Stefan Eriksson	
Sanda Rodrigo Blomqvist	

### Styrelsesuppleant

Johan Östlund  
Urban Ahlström

## Revisor

### Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

## Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman


Från föregående år balanserad vinst	197 692
Årets vinst	253 202
	<hr/>
	450 894

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	-27 000
att i ny räkning överföres	<hr/>
	423 894

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

Ingående behållning	1 624 689
Överföring till Fond för yttre underhåll	27 000
	<hr/>
Utgående behållning	1 651 689

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

## Resultaträkning

	Not	2012	2011
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder,		1 314 492	1 276 200
Hyror bostäder		210 924	204 960
Hyror lokaler		297 312	289 932
Avgift Kabel TV		31 428	29 160
Ersättning vattenskada		-	29 786
Övriga intäkter		5 500	2 229
		<b>1 859 656</b>	<b>1 832 267</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<u>Underhållskostnader</u>			
Tekniska konsulter		-14 549	-49 896
Gården		-2 285	-1 972
Hiss		-1 691	-4 871
VVS		-2 194	-11 829
Byggnad		-14 549	-7 486
Lokaler		-9 438	-
Övrigt löpande underhåll		-3 011	-49 932
		<b>-47 717</b>	<b>-125 986</b>
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-78 597	-70 765
Fjärrvärme		-299 079	-281 739
Elektricitet		-33 963	-82 074
Sophantering		-56 842	-51 322
Gatuhållning		-9 292	-10 494
Hisservice		-5 122	-4 182
Trappstädning		-35 940	-43 530
Fastighetskötsel		-35 462	-35 460
Möteskostnader o medlemsaktiviteter		-	-2 563
Övriga driftskostnader		-8 428	-13 157
		<b>-562 725</b>	<b>-595 286</b>
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-14 963	-14 231
Fastighetskatt		-53 436	-36 456
Kabel TV		-31 916	-31 327
IT-kostnader		-1 371	-5 746
Administrationskostnader		-17 720	-32 784
Juridiska kostnader		-4 313	-72 638
Revisionsarvode		-3 900	-3 850
Redovisningskostnad		-24 136	-23 532
		<b>-151 755</b>	<b>-220 564</b>

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	3,4	-146 376	-157 800
Avskrivning inventarier	3,5	-12 373	-12 373
<b>Rörelseresultat</b>		<b>938 710</b>	<b>720 258</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		10 532	1 213
Räntekostnader	8	-696 040	-739 584
<b>Årets resultat</b>		<b>253 202</b>	<b>-18 113</b>
<u>Tillägg till resultaträkningen</u>			
Avsättning till underhållsfond		-27 000	-27 000
Uttag ur underhållsfond		-	25 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>226 202</b>	<b>-20 113</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

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	20 886 675	20 859 062
Grundförstärkning	11 197 548	11 197 548
Anskaffat under året	-	27 613
<b>Anskaffningsvärde vid årets utgång</b>	<b>32 084 223</b>	<b>32 084 223</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-777 616	-619 816
Årets avskrivning	-146 376	-157 800
<b>Akkumulerad avskrivning vid årets utgång</b>	<b>-923 992</b>	<b>-777 616</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>31 160 231</b>	<b>31 306 607</b>
Markvärde	7 484 750	7 484 750
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>38 644 981</b>	<b>38 791 357</b>
Taxeringsvärde byggnader:	26 518 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>41 118 000</b>	<b>40 600 000</b>

#### Not 5 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	191 983	191 983
	191 983	191 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 041	-110 668
-Årets avskrivning	-12 373	-12 373
	-135 414	-123 041
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>56 569</b>	<b>68 942</b>

#### Not 6 Eget kapital


	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 076 636	1 605 034	1 622 689	217 805	-18 113
Överföring enligt stämmobeslut	-	-	2 000	-20 113	18 113
Årets resultat	-	-	-	-	253 202
<b>Summa</b>	<b>16 076 636</b>	<b>1 605 034</b>	<b>1 624 689</b>	<b>197 692</b>	<b>253 202</b>

### Not 7 Inteckningslån

	Villkorsändring	Ränta	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek	2017-09-11	3,72%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2013-10-11	3,19%	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2014-09-11	3,16%	3 500 000	3 500 000
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>20 704 800</b>

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


Göteborg 2013



Urban Ljndblom



Molle Molin



Gustaf Söderberg



Sandra Blomqvist Rodrigo



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 .05 .29



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 2012.01.01 – 2012.12.31. 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, vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29 maj 2013



Johan Rindborg  
Revisor

