

Årsredovisning för
Brf Fregatten 27:5
716444-1706

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fregatten 27:5, 716444-1706, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1987 samt äger och förvaltar fastigheten Masthugget 1:14 i Göteborg. Fastigheten har en total bostadsyta om 2.690 m² och innehåller 28 lägenheter, varav 25 upplåts med bostadsrätt och 3 med hyresrätt samt 2 uthyrda lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 61.549.000kr, varav mark 33.000.000kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit fem protokollförda styrelsemöten. Extra stämma för antagande av nya stadgar har hållits. Föreningen har gjort en extra amortering på lånen med 50.000kr och påbörjat årlig amortering med 60.000kr. Arbetet med att gå igenom och justera ventilationssystemet har fortsatt. Kodläsen har bytts ut. Ett nytt torkskåp har anskaffats. Diskmaskin har insallerats i en hyresrätt.

Planerat underhåll.

2017 Renovering av en hyresrätt.
2020 Byte av en del fönster

Historiskt underhåll.

2014 Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.
2013 Takrenovering och förstärkning av balkonginfästningar.
2010 Grundförstärkning och energideklaration.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 083 597	2 079 642	2 028 254	1 878 147
Bruttoresultat	1 065 980	1 031 804	628 245	-427 635
Resultat efter finansiella poster	224 634	33 109	-150 273	-1 330 406
Soliditet, %	47	46	46	46

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets början	16 076 636	1 605 034	788 174	-193 270	33 109
Överföring	-	-	-189 697	222 806	-33 109
Årets resultat	-	-	-	-	224 634
Belopp vid årets slut	16 076 636	1 605 034	598 477	29 536	224 634

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 852.646:-, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	29 536
Årets resultat	224 633
Totalt	254 169
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-90 566
Balanseras i ny räkning	163 603

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

Ingående behållning	598 477
Överföring till fond för yttre underhåll	90 566
Utgående behållning	689 043

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 083 597	2 079 642
Summa rörelseintäkter		2 083 597	2 079 642
Rörelsekostnader			
Underhåll		-166 429	-253 048
Externa kostnader		-831 188	-794 790
Styrelse omkostnader	3	-20 000	-
Summa rörelsekostnader	2	-1 017 617	-1 047 838
Rörelseresultat		1 065 980	1 031 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-494 741	-653 029
Summa finansiella poster		-494 741	-652 994
Resultat efter finansiella poster		571 239	378 810
Bokslutsdispositioner		-346 605	-345 701
Resultat före skatt		224 634	33 109
Skatter			
Årets resultat		224 634	33 109

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 750 530	38 073 623
Inventarier, verktyg och installationer	7	156 657	108 494
Summa materiella anläggningstillgångar		37 907 187	38 182 117
Summa anläggningstillgångar		37 907 187	38 182 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 080	44 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 712	33 685
Summa kortfristiga fordringar		77 792	77 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 592 142	1 287 620
Summa kassa och bank		1 592 142	1 287 620
Summa omsättningstillgångar		1 669 934	1 365 482
SUMMA TILLGÅNGAR		39 577 121	39 547 599

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 076 636	16 076 636
Upplåtelseavgifter		1 605 034	1 605 034
Summa bundet eget kapital		17 681 670	17 681 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		598 477	788 174
Balanserat resultat		29 536	-193 270
Årets resultat		224 634	33 109
Summa fritt eget kapital		852 647	628 013
Summa eget kapital		18 534 317	18 309 683
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	20 579 800	20 704 800
Summa långfristiga skulder		20 579 800	20 704 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		60 000	-
Leverantörsskulder		76 563	189 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 441	343 925
Summa kortfristiga skulder		463 004	533 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 577 121	39 547 599

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	2 035 816	2 093 968
Utbetalningar till leverantörer	-1 053 525	-907 795
	<u>982 291</u>	<u>1 186 173</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	982 291	1 186 173
Erhållen ränta	-	35
Erlagd ränta	-541 094	-681 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 197	505 130
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71 675	-99 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 675	-99 279
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-65 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 000	-
Årets kassaflöde	304 522	405 851
Likvida medel vid årets början	1 287 620	881 769
Likvida medel vid årets slut	1 592 142	1 287 620

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. 

Noter till resultaträkning

Not 2 Resultaträkning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 380 204	1 380 204
Hysesintäkter bostäder	296 376	289 392
Hysesintäkter lokaler	313 608	313 608
Kabel TV, bredband	90 072	84 888
Övriga intäkter	3 337	11 550
Summa nettoomsättning	2 083 597	2 079 642
Rörelsens kostnader		
Underhåll värme	-31 137	-162 013
Underhåll ventilation	-117 939	-79 697
Övrigt löpande underhåll	-17 353	-11 338
Fjärrvärme	-301 150	-290 736
Elektricitet	-36 778	-40 927
Vatten o avlopp	-67 215	-73 079
Fastighetsskötsel	-60 787	-40 523
Renhållning	-66 875	-68 228
Gaturenållning	-11 079	-9 361
Trappstädning	-37 533	-40 846
Hisservice	-5 941	-5 690
Försäkringspremie	-29 978	-20 553
Kabel TV	-34 764	-34 583
Bredband	-55 440	-55 440
Fastighetsskatt	-50 994	-49 254
Förvaltning, extern	-24 228	-24 228
Övriga kostnader	-68 426	-41 342
Avskrivningar	-346 605	-345 701
Ränteintäkter	-	35
Räntekostnader	-494 741	-653 029
Årets resultat	224 634	33 109

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått. Enligt stämman disponerar styrelsen 20.000:- .

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	35
Summa	-	35

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader	494 741	653 029
Summa	494 741	653 029

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 794 085	39 794 085
	<u>39 794 085</u>	<u>39 794 085</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 720 462	-1 397 369
-Årets avskrivning enligt plan	-323 093	-323 093
	<u>-2 043 555</u>	<u>-1 720 462</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 750 530	38 073 623

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	291 262	191 983
-Nyanskaffningar	71 675	99 279
Vid årets slut	<u>362 937</u>	<u>291 262</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 768	-160 160
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 512	-22 608
Vid årets slut	<u>-206 280</u>	<u>-182 768</u>
Redovisat värde vid årets slut	156 657	108 494

Not 8 Fastighetslån

	Villkorsändring	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	2017-09-11	3,72%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2017-08-09	2,35%	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2017-09-11	0,68%	3 435 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2019-01-25	1,06%	3 235 000	3 235 000
Swedbank Hypotek	2017-01-13	4,53%	3 234 800	3 234 000
Swedbank Hypotek	<u>2019-11-25</u>	<u>1,53%</u>	<u>3 235 000</u>	<u>3 235 000</u>
summa	2017-09-11	3,04%	20 639 800	20 704 000

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen

	16 339 800	16 339 800
--	------------	------------

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

inga

inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett fastighetslån har omsatts och bundits till en ränta om 1,76% till 2022-01-25.

Underskrifter

Ort och datum

Söteborg 29/5-17



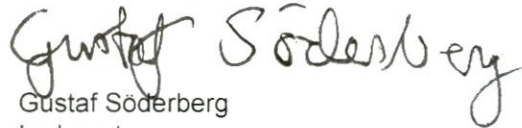
Molle Molin
Styrelseordförande




Emil Gustavsson
Sekreterare



Helena Sannum
Kassör



Gustaf Söderberg
Ledamot



Lena Lindahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

5/6 2017



Johan Rindeborg
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fregatten 27:5

Organisationsnummer 716444-1706

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fregatten 27:5 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fregatten 27:5 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

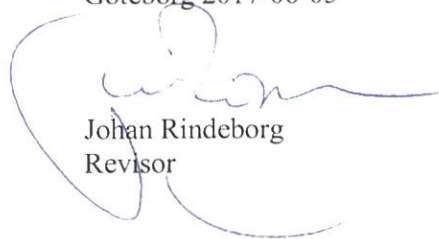
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2017-06-05



Johan Rindeborg
Revisor