

Årsredovisning för

Brf Fregatten 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Kassaflödesanalys	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fregatten 27:5, 716444-1706, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 66.549.000kr, varav mark 33.000.000kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit sex protokollförda styrelsemöten. Samtliga åtta nya takfläktar har bytts ut. Radiatorer i trapphus och källare har monterats. En av de tre hyresrätterna har renoverats.

Föreningsfrågor

Vid stämma 2017 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Molle Molin	ordförande
Lena Lindahl	
Gustaf Söderberg	
Emil Gustavsson	sekreterare
Helena Sannum	kassör

Suppleanter

Stina Järvholm
Anton Bodén

Planerat underhåll.

2018 Förbättring av barnvagnsförvaring	20.000kr
Förbättring av brandskyddet i trapphus och vind	10.000kr
OVK-åtgärder	200.000kr
Klimatoch miljö i gårdshusets källare	50.000kr
2019 underhåll av trapphusen	

Historiskt underhåll.

2017 Kodlås har bytts. Ett torkskåp har anskaffats.
2014 Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.
2013 Takrenovering och förstärkning av balkonginfästningar har utförts
2010 Grundförstärkning och energideklaration.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 103 972	2 083 597	2 079 642	2 028 254
Bruttoresultat	1 032 357	1 065 980	1 031 804	628 245
Resultat efter finansiella poster	296 305	224 634	33 109	-150 273
Årsavgifter per m ²	513	513	513	513
Underhållsfond per m ²	256	222	293	259
Soliditet, %	47	47	46	46

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid					
Årets början	16 076 636	1 605 034	598 477	29 536	224 634
Överföring	-	-	90 566	134 067	-224 634
Årets resultat	-	-	-	-	296 305
Belopp vid årets slut	16 076 636	1 605 034	689 043	163 603	296 305

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 852.646:-, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	163 604
Årets resultat	296 304
Totalt	459 908
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-96 000
Balanseras i ny räkning	363 908

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

Ingående behållning	689 043
Överföring till fond för yttre underhåll	96 000
Utgående behållning	785 043

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 103 972	2 083 597
Summa rörelseintäkter		2 103 972	2 083 597
Rörelsekostnader			
Underhåll		-252 158	-166 429
Externa kostnader		-819 457	-831 188
Styrelse omkostnader	3	-	-20 000
Summa rörelsekostnader	2	-1 071 615	-1 017 617
Rörelseresultat		1 032 357	1 065 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 116	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-385 501	-494 741
Summa finansiella poster		-384 385	-494 741
Resultat efter finansiella poster		647 972	571 239
Bokslutsdispositioner		-351 667	-346 605
Årets resultat		296 305	224 634

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 427 437	37 750 530
Inventarier, verktyg och installationer	7	415 333	156 657
Summa materiella anläggningstillgångar		37 842 770	37 907 187
Summa anläggningstillgångar		37 842 770	37 907 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		28 470	23 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 202	54 712
Summa kortfristiga fordringar		87 672	77 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 724 011	1 592 142
Summa kassa och bank		1 724 011	1 592 142
Summa omsättningstillgångar		1 811 683	1 669 934
SUMMA TILLGÅNGAR		39 654 453	39 577 121

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 076 636	16 076 636
Upplåtelseavgifter		1 605 034	1 605 034
Fond för yttre underhåll		689 043	598 477
Summa bundet eget kapital		18 370 713	18 280 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		163 604	29 536
Årets resultat		296 305	224 634
Summa fritt eget kapital		459 909	254 170
Summa eget kapital		18 830 622	18 534 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 414 800	20 579 800
Summa långfristiga skulder		20 414 800	20 579 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		120 000	60 000
Leverantörsskulder		52 000	76 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 031	326 441
Summa kortfristiga skulder		409 031	463 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 654 453	39 577 121

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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	5-25

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.



Not 2 Resultaträkning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 380 204	1 380 204
Hysesintäkter bostäder	301 973	296 376
Hysesintäkter lokaler	317 148	313 608
Kabel TV, bredband	90 072	90 072
Övriga intäkter	14 575	3 337
Summa nettoomsättning	2 103 972	2 083 597
Rörelsens kostnader		
Underhåll värme	-56 111	-31 137
Underhåll ventilation	-7 550	-117 939
Underhåll lokal	-47 081	-
Renovering hyresrätt	-126 441	-
Övrigt löpande underhåll	-7 765	-17 353
Fjärrvärme	-288 170	-301 150
Elektricitet	-36 018	-36 778
Vatten o avlopp	-58 576	-67 215
Fastighetsskötsel	-53 074	-60 787
Renhållning	-67 718	-66 875
Gatuhållning	-6 234	-11 079
Trappstädning	-39 756	-37 533
Hisservice	-6 330	-5 941
Försäkringspremie	-25 846	-29 978
Kabel TV	-35 536	-34 764
Bredband	-55 440	-55 440
Fastighetsskatt	-52 310	-50 994
Förvaltning, extern	-24 492	-24 228
Revision	-4 500	-4 375
Övriga kostnader	-72 668	-64 051
Avskrivningar	-351 667	-346 605
Ränteintäkter	1 116	-
Räntekostnader	-385 500	-494 741
Årets resultat	296 305	224 634

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 116	-
Summa	1 116	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	385 501	494 741
Summa	385 501	494 741

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 794 085	39 794 085
	<u>39 794 085</u>	<u>39 794 085</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 043 555	-1 720 462
-Årets avskrivning enligt plan	-323 093	-323 093
	<u>-2 366 648</u>	<u>-2 043 555</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 427 437	37 750 530

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	362 937	291 262
-Nyanskaffningar	287 250	71 675
Vid årets slut	<u>650 187</u>	<u>362 937</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-206 280	-182 768
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-28 574	-23 512
Vid årets slut	<u>-234 854</u>	<u>-206 280</u>
Redovisat värde vid årets slut	415 333	156 657

Not 8 Fastighetslån

	Villkorsändring	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	2023-09-11	1,97%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2019-08-09	2,35%	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2018-09-11	0,92%	3 375 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2019-01-25	1,08 %	3 235 000	3 235 000
Swedbank Hypotek	2022-01-11	1,76%	3 189 800	3 234 000
Swedbank Hypotek	2019-11-25	1,53%	<u>3 235 000</u>	<u>3 235 000</u>
summa	2019-10-02	1,65%	20 534 800	20 704 000

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

19 934 800 16 234 800



Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga särskilda händelser har inträffat.

Not 11 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	2 060 662	2 035 816
Utbetalningar till leverantörer	-1 066 188	-1 053 525
	994 474	982 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	994 474	982 291
Erhållen ränta	1 116	
Erlagd ränta	-411 470	-541 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 120	441 197
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-287 250	-71 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-287 250	-71 675
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-165 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 000	-65 000
Årets kassaflöde	131 870	304 522
Likvida medel vid årets början	1 592 142	1 287 620
Likvida medel vid årets slut	1 724 012	1 592 142

Underskrifter

Ort och datum Göteborg den 20/6-18



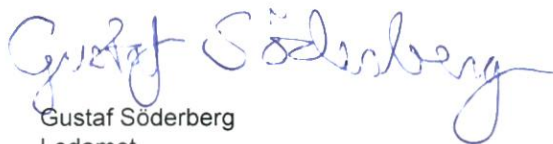
Molle Molin
Styrelseordförande



Emil Gustavsson
Sekreterare



Helena Sannum
Kassör



Gustaf Söderberg
Ledamot



Lena Lindahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/6 2018



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 2017.

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 revisionssed 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 2017-12-31 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 2017.

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.

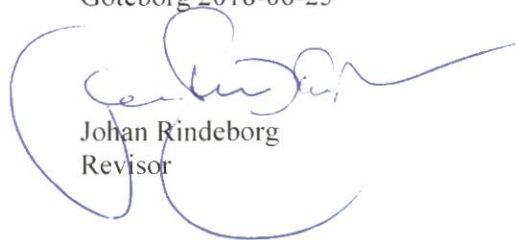
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2018-06-25



Johan Rindeborg
Revisor