

Årsredovisning
för
BRF Fregatten nr 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1987, och 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 1 uthyrd lokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 83.680.000 kr, varav mark 46.000.000 kr

Föreningen har sitt säte i Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit åtta protokollförda möten, samt en extrastämma.

Under 2019 har föreningen installerat nya porttelefoner.

Föreningen har också fått en ny redovisningskonsult, Nicklas Dahlqvist på Specialistekonomi, efter Eva Rohlens hastiga bortgång.

Fyra lägenheter har överlåtits under året.

Under 2019 har nya stadgar röstats igenom.

Fuktproblem har åtgärdats i uppgång Plantagegatan, genom en omfattande åtgärd av en vindslägenhets balkong.

En vattenskada har åtgärdats på Nordhemsgatan 27 A.

Föreningen har fått ersättning av försäkringen på 75 000:- för ovanstående reparationer vilka redovisas som övriga intäkter i resultaträkningen.

Gården har fått nya odlingskärl, fyllda med växter.

Arbetet med Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har avslutats genom installation av ett ventilationsaggregat, med tillhörande rödrugning, i affärslokalen. Detta har medfört ett bättre klimat i denna lokal.

Styrelsen har arbetat med ett projekt för framtida installation av solcellspaneler på fastighetens tak, för egen elproduktion.

Ett systematiskt brandskyddsarbete har i stort sett slutförts under året. Vi har nu en brandskyddsorganisation.

Avfuktare har installerats i gårdshusets källare.

Cyklar utan känd ägare och som ej använts, har rensats bort.

Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2019 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter
Ulf Hjelmroth, ordförande
Stina Järvholm
Gustaf Söderberg
Lena Lindahl
Frida Hansson
Anton Bodén

Suppleant
Helena Sannum

Valberedning
Magnus Hansson
Lena Dijner

Revisor
Johan Rindeborg

Underhåll

Planerat underhåll

2020	Renovering och uppfräschning av trappor och trappavsatser i samtliga uppgångar	300.000 kr
2020	Bättringsmålning av fastighetens tak, med komplettering av snörasskydd, som bidrar till säkerhet vid takarbete, och ny taklucka.	100 000 kr
2020 2021	Sedumtak på sophuset samt målning av detsamma Målning av samtliga trapphus 250.000 kr	100.000 kr
2022	Ny hiss i uppgång Plantagegatan	350.000 kr
2023	Byte av fönster i hela fastigheten	2.500.000 kr

Historiskt underhåll

2017	Kodlås har bytts. Ett nytt torkskåp har införskaffats.
2015	Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.
2015	Termostater har bytts i samtliga lägenheter.
2013	Takrenovering och förstärkning av balkonginfästningar
2012	Nya balkonger har bekostats av 12 hushåll.
2010	Grundförstärkning och Energideklaration
2007	Obligatorisk Ventilationskontroll.
2003	Fasaden har renoverats
2001	Sophuset byggs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 105	2 099	2 104	2 084
Resultat efter finansiella poster	-362	288	296	225
Årsavgifter per m2	513	513	513	513
Underhållsfond per m2	329	292	256	222
Soliditet (%)	47,1	47,6	47,1	47,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 076 636	1 605 034	785 043	363 909	287 536	19 118 158
Disposition av föregående års resultat:			100 647	186 889	-287 536	0
Årets resultat					-362 456	-362 456
Belopp vid årets utgång	16 076 636	1 605 034	885 690	550 798	-362 456	18 755 702

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	550 798
Justering av yttre fond	192 401
årets förlust	-362 456
	380 743

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	206 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-398 401
i ny räkning överföres	573 144
	380 743

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

Ingående behållning	885 690
Överföring till fond för yttre underhåll	206 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-398 401
Utgående behållning	693 289

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 104 854	2 098 724
Övriga rörelseintäkter		77 955	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 182 809	2 098 724
Rörelsekostnader			
Underhåll & reparationer	3	-917 984	-275 048
Driftskostnader	4	-885 741	-766 210
Övriga externa kostnader	5	-103 377	-72 184
Styrelse omkostnader		-10 329	-19 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 166	-350 166
Summa rörelsekostnader		-2 267 597	-1 483 087
Rörelseresultat		-84 788	615 637
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-277 668	-328 101
Summa finansiella poster		-277 668	-328 101
Resultat efter finansiella poster		-362 456	287 536
Resultat före skatt		-362 456	287 536
Årets resultat		-362 456	287 536

✓

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 781 191	37 104 314
Inventarier, verktyg och installationer	8	361 247	388 290
Summa materiella anläggningstillgångar		37 142 438	37 492 604
Summa anläggningstillgångar		37 142 438	37 492 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 134	7 207
Övriga fordringar		44 013	38 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 569	68 768
Summa kortfristiga fordringar		115 716	114 174
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 160 333	2 196 909
Summa kassa och bank		2 160 333	2 196 909
Summa omsättningstillgångar		2 276 049	2 311 083
SUMMA TILLGÅNGAR		39 418 487	39 803 687



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 681 670	17 681 670
Fond för yttre underhåll		885 690	785 043
Summa bundet eget kapital		18 567 360	18 466 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		550 798	363 909
Årets resultat		-362 456	287 536
Summa fritt eget kapital		188 342	651 445
Summa eget kapital		18 755 702	19 118 158
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder		20 159 800	20 279 800
Summa långfristiga skulder		20 159 800	20 279 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		187 908	147 073
Skatteskulder		201	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 876	138 656
Summa kortfristiga skulder		502 985	405 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 418 487	39 803 687

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-362 456	287 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		350 166	350 166
Betald skatt		-5 613	-9 729
Resultat efter finansiella poster		-17 903	627 973
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		73	-7 207
Förändring av kortfristiga fordringar		4 199	-9 566
Förändring av leverantörsskulder		40 835	80 073
Förändring av kortfristiga skulder		56 220	-98 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 424	592 898
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		-36 576	472 898
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 196 909	1 724 011
Likvida medel vid årets slut		2 160 333	2 196 909

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 385 536	1 380 204
Hyror bostäder	309 882	307 848
Hyror lokaler	297 634	303 074
Bredband	55 404	55 404
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	34 668	34 668
Övrigt	6 238	2 035
	2 104 854	2 098 725

Not 3 Underhåll och reparationer

	2019	2018
Underhåll av gem. utrymmen	-133 336	-4 375
Underhåll trapphus	-116 100	0
Underhåll gård	-148 965	-30 000
Underhåll ventilation	0	-59 954
Underhåll övrigt	0	-10 060
Reparationer	-519 583	-170 660
	-917 984	-275 049

Den höga reparationskostnaden är pga nytt ventilationsaggregat.

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsförvaltning	-201 636	-130 393
Elavgifter för drivkraft & belysning	-49 195	-38 635
Uppvärmning fjärrvärme	-297 954	-318 980
Vatten	-61 923	-49 089
Sophämtning	-87 973	-79 926
Försäkringspremie fastighet	-35 687	-25 891
Fastighetsskatt	-54 046	-52 310
Övrigt	-97 327	-70 987
	-885 741	-766 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Bredband	-55 440	-55 440
Revisionsarvode	-4 750	-4 925
Fastighetsskötsel	-8 050	0
Övriga kostnader	-35 137	-11 819
	-103 377	-72 184

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	-277 668	-328 101
	-277 668	-328 101

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 104 314	39 794 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 104 314	39 794 085
Ingående avskrivningar	-2 689 771	-2 366 648
Årets avskrivningar	-323 123	-323 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 012 894	-2 689 771
Utgående redovisat värde	34 091 420	37 104 314

e

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 187	650 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 187	650 187
Ingående avskrivningar	-261 897	-234 854
Årets avskrivningar	-27 043	-27 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 940	-261 897
Utgående redovisat värde	361 247	388 290

Not 9 Långfristiga skulder

			2019-12-31	2018-12-31
Bank	Vilkorsändring	Ränta		
Swedbank Hypotek 675-9	- 2022.01.25	- 1,76 %	-3 054 800	-3 114 800
Swedbank Hypotek 676-7	- 2021.01.25	- 0,96 %	-3 235 000	-3 235 000
Swedbank Hypotek 677-5	- 2022.11.25	- 0,83 %	-3 235 000	-3 235 000
Swedbank Hypotek 501-2	- 2024.09.25	- 0,85 %	-3 255 000	-3 315 000
Swedbank Hypotek 503-8	- 2020.08.25	- 0,75 %	-3 500 000	-3 500 000
Swedbank Hypotek 504-6	- 2023.09.25	- 1,97 %	-4 000 000	-4 000 000
			-20 279 800	-20 399 800

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år -19 679 800

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg


Ulf Hjelmroth
Ordförande



Frida Hansson



Stina Järholm

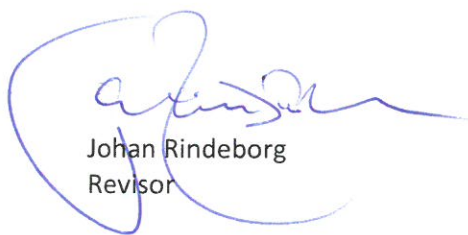


Lena Lindahl



Gustaf Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 25/5 2020



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fregatten nr 27:5

Organisationsnummer 716444-1706

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fregatten nr 27:5 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 nr 27:5 för räkenskapsåret 2019.

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 ersättningskyldig 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 2020-05-25



Johan Rindeborg
Revisor