

Årsredovisning för

Brf Fregatten 27:5

716444-1706



Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Kassaflödesanalys	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fregatten 27:5, 716444-1706, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 sju protokollförda möten. Under 2018 har föreningen:

- Installerat 2st avfuktare i gårdshusets källare.
- Förbättrat brandskyddet i trapphuset och vindarna.
- Förbättrat barnvagnsförvaringen.
- OVK-åtgärder.
- Bytt kylskåp i hyreslägenhet.

Föreningsfrågor

Vid stämma 2018 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter.

Ordinarie ledamöter
Molle Molin ordförande
Lena Lindahl
Helena Sannum
Gustaf Söderberg
Stina Järholm

Suppleanter
Anton Bodén
Ulf Hjemroth

Valberedning
Magnus Hansson
Lena Dijner

Föreningen kommer under den ordinarie föreningsstämman 2019 rösta för nya stadgar.

Planerat underhåll.

2019	Nya Porttelefoner	140 000
2019	Målning av gårdshuset & nya rabatter	68 000
2020	Hissrenovering i 5:an	450 000
2020	Renovering av trapphuset	250 000
2021-2022	Byte av fönster	2 000 000

Historiskt underhåll.

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 098 725	2 103 972	2 083 597	2 079 642
Bruttoresultat	1 057 466	1 032 357	1 065 980	1 031 804
Resultat efter finansiella poster	287 536	296 305	224 634	33 109
Årsavgifter per m2	513	513	513	513
Underhållsfond per m2	265	256	222	293
Soliditet, %	48	47	47	46

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets början	16 076 636	1 605 034	689 043	163 604	296 305
Överföring			96 000	200 305	-296 305
Årets resultat					287 536
Belopp vid årets slut	16 076 636	1 605 034	785 043	363 909	287 536

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 651.445:-, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	363 909
Årets resultat	287 536
Totalt	651 445
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-100 647
Balanseras i ny räkning	550 798

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

Ingående behållning	785 043
Överföring till fond för yttre underhåll	100 647
Utgående behållning	885 690

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	5	2 098 725	2 103 972
Summa rörelseintäkter		<u>2 098 725</u>	<u>2 103 972</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-275 049	-252 158
Externa kostnader		-841 589	-819 457
Styrelse omkostnader	2	-16 284	-
Summa rörelsekostnader		<u>-1 132 922</u>	<u>-1 071 615</u>
Rörelseresultat		<u>965 803</u>	<u>1 032 357</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-	1 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-328 101	-385 501
Summa finansiella poster		<u>-328 101</u>	<u>-384 385</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>637 702</u>	<u>647 972</u>
Bokslutsdispositioner		-350 166	-351 667
Årets resultat		<u>287 536</u>	<u>296 305</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 104 314	37 427 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	388 290	415 333
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 492 604</u>	<u>37 842 770</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 492 604</u>	<u>37 842 770</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 207	-
Övriga fordringar		38 199	28 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 768	59 202
Summa kortfristiga fordringar		<u>114 174</u>	<u>87 672</u>
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		2 196 909	1 724 011
Summa kassa och bank		<u>2 196 909</u>	<u>1 724 011</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 311 083</u>	<u>1 811 683</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 803 687</u>	<u>39 654 453</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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
Fond för yttre underhåll		785 043	689 043
Summa bundet eget kapital		18 466 713	18 370 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		363 909	163 604
Årets resultat		287 536	296 305
Summa fritt eget kapital		651 445	459 909
Summa eget kapital		19 118 158	18 830 622
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	20 279 800	20 414 800
Summa långfristiga skulder		20 279 800	20 414 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		120 000	120 000
Leverantörsskulder		147 073	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 656	237 031
Summa kortfristiga skulder		405 729	409 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 803 687	39 654 453

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar: -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 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018-01-01- 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>
Ränteintäkter, övriga	-	1 116
Summa	-	1 116

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018-01-01- 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>
Räntekostnader	328 101	385 501
Summa	328 101	385 501

Not 5 Resultaträkning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	1 380 204	1 380 204
Hysesintäkter bostäder	307 848	301 973
Hysesintäkter lokaler	303 074	301 656
Kabel TV, bredband	90 072	90 072
Fatighetsskatt	15 492	15 492
Övriga intäkter	2 035	14 575
Summa intäkter	2 098 725	2 103 972
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	-130 393	-116 644
Reparationer	-170 660	-13 871
El	-38 635	-36 018
Uppvärmning	-318 980	-288 170
Vatten	-49 089	-58 576
Sophämtning	-79 926	-67 718
Förvaltningsarvoden	-24 904	-25 742
Fastighetsskatt	-52 310	-52 310
Övriga driftkostnader	-71 973	-79 085
Summa driftkostnader	-936 870	-738 134
Underhållskostnader		
Underhåll av bostäder	-10 060	-126 441
Underhåll av lokaler		-47 081
Underhåll av gem. utrymmen	-4 375	-5 726
Underhåll av installationer	-59 954	-60 488
Underhåll av markytor	-30 000	
Summa underhållskostnader	-104 389	-239 736
Övrigt		
Övriga externa kostnader	-72 184	-87 495
Personalkostnader	-19 479	-6 250
Avskrivningar	-350 166	-351 667
Ränteintäkter		1 116
Räntekostnader	-328 101	-385 501
Summa övrigt	-769 930	-829 797
Årets Resultat	287 536	296 305

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 794 085	39 794 085
	39 794 085	39 794 085
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 366 648	-2 043 555
-Årets avskrivning enligt plan	-323 123	-323 093
	-2 689 771	-2 366 648
Redovisat värde vid årets slut	37 104 314	37 427 437

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	650 187	362 937
-Nyanskaffningar		287 250
Vid årets slut	<u>650 187</u>	<u>650 187</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-234 854	-206 280
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 043	-28 574
Vid årets slut	<u>-261 897</u>	<u>-234 854</u>
Redovisat värde vid årets slut	388 290	415 333

Not 8 Fastighetslån

	<i>Villkorsändring</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
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	2019-09-25	0,71%	3 315 000	3 375 000
Swedbank Hypotek	2021-01-25	1,06 %	3 235 000	3 235 000
Swedbank Hypotek	2022-01-25	1,76%	3 114 800	3 189 800
Swedbank Hypotek	2019-11-25	1,53%	3 235 000	3 235 000
summa		1,65%	20 399 800	20 534 800

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen

19 799 800	19 934 800
------------	------------

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	2 113 335	2 060 662
Utbetalningar till leverantörer	<u>-1 156 321</u>	<u>-1 066 188</u>
	957 014	994 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	957 014	994 474
Erhållen ränta		1 116
Erlagd ränta	<u>-366 795</u>	<u>-411 470</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 219	584 120
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-287 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-287 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-120 000</u>	<u>-165 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-165 000
Årets kassaflöde	470 219	131 870
Likvida medel vid årets början	<u>1 724 011</u>	<u>1 592 142</u>
Likvida medel vid årets slut	2 194 230	1 724 012

↻

Underskrifter

Ort och datum *Gos 8/5-19*



Molle Molin
Styrelseordförande



Stina Järholm
Sekreterare

Helena Sannum
Kassör



Lena Lindahl
Ledamot



Gustaf Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *13/5 2019*



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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 2019-05-13



Johan Rindeborg
Revisor