

# Årsredovisning

för

## BRF Fregatten nr 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m<sup>2</sup> 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, inklusive konstituerande möte.

Delar av styrelsens verksamhet har påverkats av coronapandemien. Vårens städdag ändrades och årsstämman flyttades fram till hösten. De flesta styrelsemöten har hållits digitalt.

Under 2020 har föreningen fått förstärkt skydd mot inbrott. Portarna och dörrar från gården har fått nya dörrbleck. Vattenläckage har åtgärdats i två lägenheter på Plantagegatan 5, i lägenheter 1402 och 1501.

Styrelsen har arrangerat två städdagar, en på våren och en på hösten.

Styrelsen skapade en helt ny hemsida för boende, mäklare och övriga intresserade. Adressen är [www.fregatten.se](http://www.fregatten.se).

Under året stängde Comhem ner sina analoga sändningar; nu är Comhems sändningar digitala.

Under sommaren slipades och fräschades golven upp, i samtliga trappuppgångar. I samband med detta sattes en ny skrapmatta in i entrén på Plantagegatan 5.

En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC.

Delar av taket på den högre delen av fastigheten har målats om, inför installation av solcellsanläggningen, och snörasskydd har kompletterats.

Styrelsen har fortsatt arbetet med projektet för att producera egen el, vilket planeras slutföras under 2021.

En mindre brand i planket till grannfastigheten, i början av året, har lett till diskussion med grannfastigheten om en skadad taklucka, vid Räddningstjänstens insats.

Tre lägenheter har överlåtits under året.

## Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2020 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

### Ordinarie ledamöter

Ulf Hjelmroth, ordförande  
Stina Järvholm  
Gustaf Söderberg  
Lena Lindahl  
Frida Hansson

### Suppleant

Martin Hallström  
Helena Sannum

### Valberedning

Magnus Hansson  
Lena Dijner

### Revisor

Johan Rindeborg

## Underhåll

### Planerat underhåll

2021	Målning i samtliga trapphus, dörrar, lister	400.000 kr
2021	Sedumtak på sophuset samt målning av detsamma	80.000 kr
2021	Solcellsanläggning på fastighetens tak	300.000 kr
2022	Ny hiss i uppgång Plantagegatan	350.000 kr
2023	Byte av fönster i hela fastigheten	3.000.000 kr
2023	Byte av balkongdörrar, målning	264.000 kr
2024	Rengöring och översyn fasadplåt	240.000 kr
2024	Tak galv/lack sandtäkt. Hörntornet	270.000 kr
2024	Källarfönster, byte	188.000 kr

### Historiskt underhåll

2020	Bättringsmålning av fastighetens tak, med komplettering av snörasskydd, som bidrar till säkerhet vid takarbete.
2020	Renovering och uppfräschning av trappor och trappavsatser i samtliga uppgångar
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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 038	2 105	2 099	2 104
Resultat efter finansiella poster	-681	-362	288	296
Årsavgifter per m2	513	513	513	513
Underhållsfond per m2	258	329	292	256
Soliditet (%)	46,7	47,1	47,6	47,1

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 076 636	1 605 034	885 690	550 798	-362 456	<b>18 755 702</b>
Ökning av insatskapital		10 114				<b>10 114</b>
Disposition av föregående års resultat:			-192 401	-170 055	362 456	<b>0</b>
Årets resultat					-680 791	<b>-680 791</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 076 636</b>	<b>1 615 148</b>	<b>693 289</b>	<b>380 743</b>	<b>-680 791</b>	<b>18 085 025</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	380 743
Justering av yttre fond	0
årets förlust	-680 791
	<b>-300 048</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	206 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-359 000
i ny räkning överföres	-147 048
	<b>-300 048</b>

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

Ingående behållning	693 289
Överföring till fond för yttre underhåll	225 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-359 000
Utgående behållning	<b>559 289</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 038 224	2 104 854
Övriga rörelseintäkter		0	77 955
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 038 224</b>	<b>2 182 809</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll & reparationer	3	-1 142 660	-917 984
Driftskostnader	4	-892 014	-885 741
Övriga externa kostnader	5	-69 649	-103 377
Styrelse omkostnader		-11 021	-10 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-349 551	-350 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 464 895</b>	<b>-2 267 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-426 671</b>	<b>-84 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-254 120	-277 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 120</b>	<b>-277 668</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-680 791</b>	<b>-362 456</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-680 791</b>	<b>-362 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-680 791</b>	<b>-362 456</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	36 458 068	36 781 191
Inventarier, verktyg och installationer	8	334 819	361 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	319 168	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 112 055</b>	<b>37 142 438</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 112 055</b>	<b>37 142 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		11 612	7 134
Övriga fordringar		47 397	44 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 018	64 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 027</b>	<b>115 716</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 443 668	2 160 333
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 443 668</b>	<b>2 160 333</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 569 695</b>	<b>2 276 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 681 750</b>	<b>39 418 487</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 691 784	17 681 670
Fond för yttre underhåll		693 289	885 690
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 385 073</b>	<b>18 567 360</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		380 743	550 798
Årets resultat		-680 791	-362 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-300 048</b>	<b>188 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 085 025</b>	<b>18 755 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	9	20 039 800	20 159 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 039 800</b>	<b>20 159 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		205 302	187 908
Skatteskulder		2 967	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 656	194 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>556 925</b>	<b>502 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 681 750</b>	<b>39 418 487</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-680 791	-362 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	349 551	350 166
Betald skatt	-618	-5 613
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-331 858</b>	<b>-17 903</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-4 478	73
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 449	4 199
Förändring av leverantörsskulder	27 509	40 835
Förändring av kortfristiga skulder	33 780	56 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-277 496</b>	<b>83 424</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-291 562	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-291 562</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-689 058</b>	<b>-36 576</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 160 333	2 196 909
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 471 275</b>	<b>2 160 333</b>



## 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 380 486	1 385 536
Hyror bostäder	316 902	309 882
Hyror lokaler	237 005	297 634
Bredband	52 354	55 404
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	32 759	34 668
Övrigt	3 226	6 238
	<b>2 038 224</b>	<b>2 104 854</b>

### Not 3 Underhåll och reparationer

	2020	2019
Underhåll av gem. utrymmen	0	-133 336
Underhåll trapphus	-616 671	-116 100
Underhåll gård	-6 976	-148 965
Underhåll tak	-145 500	0
Underhåll övr. huskropp utvändigt	-25 588	0
Reparationer	-347 925	-519 583
	<b>-1 142 660</b>	<b>-917 984</b>

Den höga reparationskostnaden är pga vattenskador

### Not 4 Driftskosnader

	2020	2019
Fastighetsförvaltning	-231 906	-201 636
Elavgifter för drivkraft & belysning	-57 133	-49 195
Uppvärmning fjärrvärme	-266 483	-297 954
Vatten	-67 863	-61 923

Sophämtning	-87 528	-87 973
Försäkringspremie fastighet	-37 492	-35 687
Fastighetsskatt	-58 122	-54 046
Övrigt	-85 488	-97 327
	<b>-892 015</b>	<b>-885 741</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bredband	-59 503	-55 440
Revisionsarvode	-4 875	-4 750
Fastighetsskötsel	0	-8 050
Övriga kostnader	-5 271	-35 137
	<b>-69 649</b>	<b>-103 377</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader	-254 120	-277 668
	<b>-254 120</b>	<b>-277 668</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	37 104 314	37 104 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 104 314</b>	<b>37 104 314</b>
Ingående avskrivningar	-3 012 894	-2 689 771
Årets avskrivningar	-323 123	-323 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 336 017</b>	<b>-3 012 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 768 297</b>	<b>34 091 420</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 680 000	37 680 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>83 680 000</b>	<b>83 680 000</b>
Bokfört värde byggnader	26 283 547	26 606 670
Bokfört värde mark	7 484 750	7 484 750
	<b>33 768 297</b>	<b>34 091 420</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	650 187	650 187
Försäljningar/utrangeringar	-191 983	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>458 204</b>	<b>650 187</b>
Ingående avskrivningar	-288 940	-261 897
Försäljningar/utrangeringar	191 983	
Årets avskrivningar	-26 428	-27 043
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 385</b>	<b>-288 940</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>334 819</b>	<b>361 247</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

				<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Bank</b>	<b>Vilkorsändring</b>	<b>Ränta</b>			
Swedbank Hypotek 675-9	- 2022.01.25	- 1,76 %		-2 994 800	-3 054 800
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 %		-3 195 000	-3 255 000
Swedbank Hypotek 503-8	- 2021-05-28	- 0,80 %		-3 500 000	-3 500 000
Swedbank Hypotek 504-6	- 2023.09.25	- 1,97 %		-4 000 000	-4 000 000
				<b>-20 159 800</b>	<b>-20 279 800</b>

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år - 19 559 800,00

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

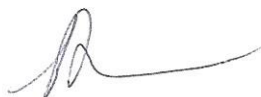
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inköp	291 562	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 562</b>	
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	0	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 562</b>	

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

Göteborg 2021 / 05 / 01



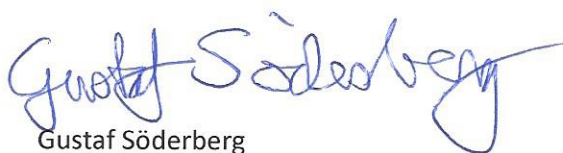
Ulf Hjelmroth  
Ordförande



Frida Hansson



Stina Järholm

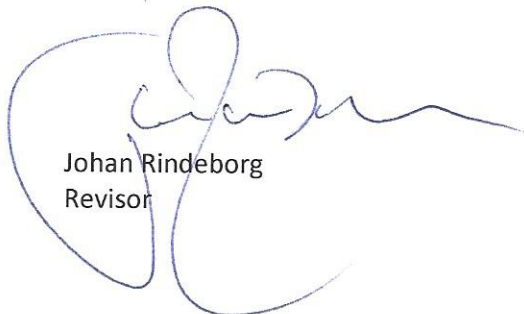


Gustaf Söderberg



Lena Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 / 05 / 07



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 2020.

### 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 2020-12-31 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 2020.

### 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.

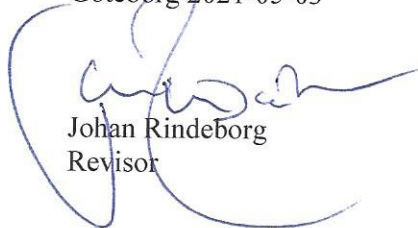
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-05-03



Johan Rindeborg  
Revisor