

# Årsredovisning

för

## BRF Fregatten nr 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 26 upplåts med bostadsrätt och 2 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 tolv protokollförda möten inklusive extramöten och konstituerandemötet. I början av 2021 startades installation av solceller på föreningens tak och redan under april månad kunde elproduktionen starta. Senare under året har föreningens medlemmar fått gruppanslutits till den egna elproduktionen.

Styrelsen har tagit fram trivselregler som lagts ut på hemsidan samt distribuerats till samtliga boende. Samtliga avlopp på gården har rensats. Sophuset har fräschats upp. Det har målats och fått en dörr. På taket har man anlagt ett sedumtak.

Under året har trädgården och växterna underhållits av Gröna Bladverk.

Styrelsen har gått igenom vilka boende som har vilket förråd.

Under året ha en av föreningens hyreslägenhet sålts. Pengarna från försäljningen har främst använts för att amortera föreningens lån.

Under året har OVK utförts av Canmera Comfort.

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

Under året har hemsidan ytterligare kompletterats. Adressen är [www.fregatten.se](http://www.fregatten.se).

Fem lägenheter har överlåtits under året.

En av hyreslägenheterna har omvandlats till bostadsrättslägenhet och sålts

## Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2021 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ulf Hjelmroth, ordförande  
Frida Hansson, kassör  
Stina Järholm, sekreterare  
Gustaf Söderberg  
Helena Sannum

Suppleant

Lena Lindahl  
Martin Hallström

Valberedning

Magnus Hansson  
Johan Bratell

Revisor

Johan Rindeborg

## Underhåll

Planerat underhåll

2022	Spolning av avloppsledningar	36.000 kr
2023	Ny hiss i uppgång Plantagegatan	500.000 kr
2023	Byte av fönster i hela fastigheten	2.500.000 kr
2023	Byte av balkongdörrar, målning	288.000 kr
2024	Renovering entréport	96.000 kr
2024	Tak galv/lack sandtäkt. Hörntornet	270.000 kr
2024	Målning trapphus	430.000 kr
2024	Renovering tvättstuga och källare	63.000 kr
2025	Rengöring och översyn fasadplåt	240.000
2025	Byte vinds och källarfönster	460.000 kr

Historiskt underhåll

2021	Målning i samtliga trapphus, dörrar, lister
2021	Sedumtak på sophuset samt målning av detsamma
2021	Solcellsanläggning på fastighetens tak
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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 047	2 038	2 105	2 099
Resultat efter finansiella poster	37	-681	-362	288
Årsavgifter per m2	517	513	513	513
Underhållsfond per m2	201	258	329	292
Soliditet (%)	57,9	46,7	47,1	47,6

#### 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	693 289	380 743	-680 791	<b>18 074 911</b>
Ökning av insatskapital	534 793	4 359 703				<b>4 894 496</b>
Disposition av föregående års resultat:						
Utdelning			-153 000	-527 791	680 791	<b>0</b>
Årets resultat				0		<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 611 429</b>	<b>5 964 737</b>	<b>540 289</b>	<b>-147 048</b>	<b>157 517</b>	<b>23 126 924</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-147 048
Justering av yttre fond	0
årets vinst	157 517
	<b>10 469</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-439 531
	<b>10 469</b>

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

Ingående behållning	559 289
Överföring till fond för yttre underhåll	450 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Utgående behållning	<b>1 009 289</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 047 314	2 038 224
Övriga rörelseintäkter		67 753	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 115 067</b>	<b>2 038 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll & reparationer	3	-222 376	-1 142 660
Driftskostnader	4	-1 076 612	-892 014
Övriga externa kostnader	5	-70 659	-69 649
Styrelse omkostnader		0	-11 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-349 551	-349 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 719 198</b>	<b>-2 464 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>395 869</b>	<b>-426 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-238 352	-254 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 352</b>	<b>-254 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>157 517</b>	<b>-680 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>157 517</b>	<b>-680 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>157 517</b>	<b>-680 791</b>

t

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	36 824 148	36 458 068
Inventarier, verktyg och installationer	8	308 391	334 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	319 168
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 132 539</b>	<b>37 112 055</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 132 539</b>	<b>37 112 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		14 317	11 612
Övriga fordringar		137 214	47 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 426	67 018
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 957</b>	<b>126 027</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 968 904	1 443 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 968 904</b>	<b>1 443 668</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 188 861</b>	<b>1 569 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 321 400</b>	<b>38 681 750</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		16 611 429	16 086 750
Upplåtelseavgift		5 974 851	1 605 034
Kapitaltillskott		206 574	0
Fond för yttre underhåll		540 289	693 289
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 333 143</b>	<b>18 385 073</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-147 048	380 743
Årets resultat		157 517	-680 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 469</b>	<b>-300 048</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 343 612</b>	<b>18 085 025</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Övriga skulder		16 419 800	20 039 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 419 800</b>	<b>20 039 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		187 082	205 302
Skatteskulder		3 807	2 967
Övriga skulder		10 810	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 289	228 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>557 988</b>	<b>556 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 321 400</b>	<b>38 681 750</b>

2



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		157 517	-680 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		349 551	349 551
Betald skatt		13 807	-618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>520 875</b>	<b>-331 858</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 705	-4 478
Förändring av kortfristiga fordringar		-104 192	-2 449
Förändring av leverantörsskulder		-18 220	27 509
Förändring av kortfristiga skulder		18 442	33 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>414 200</b>	<b>-277 496</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-370 035	-291 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-370 035</b>	<b>-291 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-3 620 000	-120 000
Erhållna insatser och upplåtelseavgift		5 221 460	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 601 460</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 645 625</b>	<b>-689 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 443 668	2 160 333
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 089 293</b>	<b>1 471 275</b>

2

## 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 391 316	1 380 486
Hyror bostäder	244 425	316 902
Hyror lokaler	286 730	237 005
Bredband	52 891	52 354
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	33 095	32 759
Övrigt	23 364	3 226
	<b>2 047 313</b>	<b>2 038 224</b>

### Not 3 Underhåll och reparationer

	2021	2020
Underhåll av gem. utrymmen	-940	0
Underhåll trapphus	0	-616 671
Underhåll gård	-19 387	-6 976
Underhåll tak	0	-145 500
Underhåll övr. huskropp utvändigt	-81 250	-25 588
Underhåll inst el	-2 175	0
Reparation	-118 624	-347 925
	<b>-222 376</b>	<b>-1 142 660</b>

Den höga reparationskostnaden är pga vattenskada och hissreparation

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförvaltning	-254 989	-231 906
Elavgifter för drivkraft & belysning	-112 315	-57 133
Uppvärmning fjärrvärme	-355 540	-266 483
Vatten	-69 913	-67 863
Sophämtning	-89 375	-87 528
Försäkringspremie fastighet	-38 521	-37 492
Fastighetsskatt	-57 652	-58 122
Övrigt	-98 307	-85 488
	<b>-1 076 612</b>	<b>-892 015</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	-62 005	-59 503
Revisionsarvode	-5 000	-4 875
Övriga kostnader	-3 654	-5 271
	<b>-70 659</b>	<b>-69 649</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader	-238 352	-254 120
	<b>-238 352</b>	<b>-254 120</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	39 794 085	37 104 314
Omklassificeringar	689 203	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 483 288</b>	<b>37 104 314</b>
Ingående avskrivningar	-3 336 017	-3 012 894
Årets avskrivningar	-323 123	-323 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 659 140</b>	<b>-3 336 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 824 148</b>	<b>33 768 297</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	29 339 398	26 283 547

Bokfört värde mark	7 484 750	7 484 750
	<b>36 824 148</b>	<b>33 768 297</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	458 204	650 187
Försäljningar/utrangeringar		-191 983
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>458 204</b>	<b>458 204</b>
Ingående avskrivningar	-123 385	-288 940
Försäljningar/utrangeringar		191 983
Årets avskrivningar	-26 428	-26 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-149 813</b>	<b>-123 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>308 391</b>	<b>334 819</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

				<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Bank</b>	<b>Vilkorsändring</b>	<b>Ränta</b>			
Swedbank Hypotek 675-9	- 2023.01.25	- 0,56 %		-2 934 800	-2 994 800
Swedbank Hypotek 676-7	- 2025.01.24	- 0,73 %		-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 %		-3 135 000	-3 195 000
Swedbank Hypotek 503-8	- 20XX-XX-XX	- 0,00 %		0	-3 500 000
Swedbank Hypotek 504-6	- 2023.09.25	- 1,97 %		-4 000 000	-4 000 000
				<b>-16 539 800</b>	<b>-20 159 800</b>

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år - 15 939 800,00

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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**

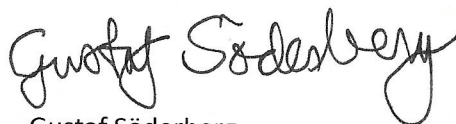
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	291 562	
Inköp	397 640	291 562
Omklassificeringar	-689 202	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>291 562</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>291 562</b>

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

Göteborg



Ulf Hjelmroth  
Ordförande



Gustaf Söderberg



Stina Järholm



Helena Sannum



Lena Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-17



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 2021.

### 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 2021-12-31 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 2021.

### 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 revisionsd 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2022-05-17



Johan Rindeborg  
Revisor