

## Underskrifter

Ort och datum Göteborg den 20/6-13



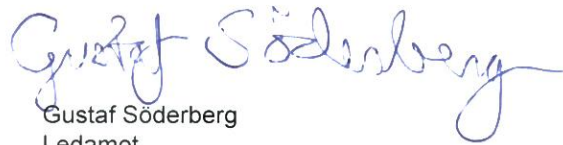
Molle Molin  
Styrelseordförande



Emil Gustavsson  
Sekreterare



Helena Sannum  
Kassör



Gustaf Söderberg  
Ledamot



Lena Lindahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Rindeborg  
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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 m<sup>2</sup> 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 Järholm  
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 <sup>2</sup>	513	513	513	513
Underhållsfond per m <sup>2</sup>	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
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 076 636</b>	<b>1 605 034</b>	<b>689 043</b>	<b>163 603</b>	<b>296 305</b>

**Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 852.646:-, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	163 604
Årets resultat	296 304
<b>Totalt</b>	<b>459 908</b>
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-96 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>363 908</b>

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

Ingående behållning	689 043
Överföring till fond för yttre underhåll	96 000
<b>Utgående behållning</b>	<b>785 043</b>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 103 972	2 083 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 103 972</u>	<u>2 083 597</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-252 158	-166 429
Externa kostnader		-819 457	-831 188
Styrelse omkostnader	3	-	-20 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	2	<u>-1 071 615</u>	<u>-1 017 617</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 032 357</u>	<u>1 065 980</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 116	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-385 501	-494 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-384 385</u>	<u>-494 741</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>647 972</u>	<u>571 239</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		-351 667	-346 605
<b>Årets resultat</b>		<u>296 305</u>	<u>224 634</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 842 770	37 907 187
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		28 470	23 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 202	54 712
Summa kortfristiga fordringar		87 672	77 792
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 724 011	1 592 142
Summa kassa och bank		1 724 011	1 592 142
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 811 683	1 669 934
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		39 654 453	39 577 121

## Balansräkning

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

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 Resulträkning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
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
<b>Rörelsens kostnader</b>		
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
Gaturenållning	-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
Ränteintäker	1 116	-
Räntekostnader	-385 500	-494 741
<b>Årets resultat</b>	<b>296 305</b>	<b>224 634</b>

## 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	-
<b>Summa</b>	<b>1 116</b>	<b>-</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	385 501	494 741
<b>Summa</b>	<b>385 501</b>	<b>494 741</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 794 085	39 794 085
	<u>39 794 085</u>	<u>39 794 085</u>
Akkumulerade 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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 427 437</b>	<b>37 750 530</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	362 937	291 262
-Nyanskaffningar	287 250	71 675
Vid årets slut	<u>650 187</u>	<u>362 937</u>
Akkumulerade 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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>415 333</b>	<b>156 657</b>

## 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%	3 235 000	3 235 000
<b>summa</b>	<b>2019-10-02</b>	<b>1,65%</b>	<b>20 534 800</b>	<b>20 704 000</b>

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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

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