

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68

Org.nr 769619-7495

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fregatten 56-68 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-21 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Briggen 1	2014	Stockholm
Skonerten 1	2014	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, boarea (BOA) 2 046 kvm, lokalyta (LOA) 218 kvm.
Markareal i Briggen 1 är 1291 kvm och markareal i Skonerten 1 är 741 kvm.

Tomträttsavgäld med Stockholms Stad löper med 10 års perioder, Skonerten 1 fr o m 2014-10-01 och Briggen 1 fr o m 2015-01-01.

Lägenheter och lokaler per 2018-12-31

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 4 hyreslägenheter, 2 lokaler samt 2 lagerlokaler

Lägenhetsfördelning:

1 rok	12 st
2 rok	18 st
3 rok	7 st

Verksamhet i lokalerna:	Yta	Löptid
Vesna Bruzac	58 m2	2019-06-30, 12 mån löp avtal

Föreningen har sitt säte i Stockholm Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under 2018 har föreningen renoverat källarutrymmena i fastigheten Briggen 1 samt Skonerten 1 och installerad lås och brytskydd på samtliga balkonger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Ombyggnad och uppfräschning av källarutrymmena i Briggen 1 & Skonerten 1 fortgår.

Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår ingen höjning av medlemsavgifterna för år 2019.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi, har under 2015 upprättats en underhållsplan.

Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och lokaler beskattas med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde

Byggnadernas tekniska status

OVK-kontroll gjordes 2016-02-02

Brandskydd har PG samt vi själva ombesörjt, inget brännbart i trapphus samt att alla har brandvarnare.

Nedanstående underhåll har utförts eller planerats:

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	1999
Balkongrenovering	1999
Rörstambyte	1999
Ny tvättstuga	1999
Nya tvättmaskiner	2013
Fönsterrenovering lätt	1999
Omläggning av tak	1999
El stambyte	1999
Stamspolning	2015
Genomgång av radiatorer	2015
Genomgång av läckande kranar	2015
Dörrstopp i alla portar	2015
Dörrbyte undercentralen	2015
Provtryckning av skorstenar	2015
Bastu	2015
Genomgång av brandvarnare	2015
Fönsterrenovering	2015
Grovmaskin tvättstugan	2015
Målning av allmänna utrymmen	2015
Dörrbyte i 58:an	2015



Dörrbyte i 58, 62, 66	2015
Nya låskolvar till dörrarna	2015
Föreningslokal 62	2016
Gym o cykelförråd 58	2016
Övernattningslokal 58	2016
OVK	2016
Nya-el installationer	2016
Renovering fasadsockel 56-58	2016
Ny torktumlare Podab	2017
Källar renovering, pågår	2017-
Lagning av handledsräcke 56	2017
Installation av balkonglås/brytskydd	2018

Efter räkenskapsårets slut

Underhåll	År	Kommentar
Källare utrymmena 56-58, Skonerten1	2018	Färdig under sommaren 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Väggpaneler 56, 58 fasad	2019	Planering pågår, kostnad ca 200tkr
Balkonger	2018/2019	Planering pågår
Tak, takfot	2018/2019	Planering pågår, kostnad ca 700-900tkr
Källarförråd	2017/2019	Pågår
Målning av allmänna utrumm	2017/2019	Pågår
Genomgång av fasadsockel 62-68	2019	Planering pågår
Ramper till cykelförråd	2019	Planering pågår
Lokal Fregattvägen 60	2019	Planering pågår

Förvaltning 2018

Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV uppkoppling	Comhem/bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	PG Fastigheter AB
Ekonomisk förvaltning	ABK Ekonomitjänst AB
Fjärrvärmeuppkoppling	E-gain
Fjärrvärme	Fortum
Avlopp/vatten	Stockholms vatten
El-avtal	Svensk Naturenergi/vindkraftverk

Medlemsinformation

Medlemmar 2018-12-31

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st
Upplåtelse av hyresrätter: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av säljare (1113 kr), pantsättningsavgiften av köpare (445 kr)

Styrelsen har under året bestått av

Max Keinonen	Ledamot (ordförande)
Tommy Lissäng	Ledamot (sekreterare)
Roger Lagerholm	Ledamot (kassör)
Lisa Wadman	Suppleant

Revisor

För att granska föreningens förvaltning och räkenskaper har Staffan Wogenius valts

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Svensson & Louisha Grundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19

Nästa ordinarie föreningsstämma hålls 2019-06-19 kl. 18.15

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 709 121	230 844	-6 219 769	-441 441	47 278 755
Disposition av föregående års resultat:			-441 441	441 441	0
Fond för yttre underhåll		115 422	-115 422		0
Årets resultat				-390 645	-390 645
Belopp vid årets utgång	53 709 121	346 266	-6 776 632	-390 645	46 888 110

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 776 632
årets förlust	-390 645
	-7 167 277

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	115 422
i ny räkning överföres	-7 282 699
	-7 167 277

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter/årsavgifter	2	1 636 596	1 636 602
Övriga rörelseintäkter		4 832	13 549
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 641 428	1 650 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader fastighet	3	-909 010	-894 205
Föreningens övriga kostnader	4	-114 677	-120 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-729 378	-725 369
Summa rörelsekostnader		-1 753 066	-1 739 689
Rörelseresultat		-111 638	-89 537
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-279 007	-351 904
Summa finansiella poster		-279 007	-351 904
Resultat efter finansiella poster		-390 645	-441 441
Resultat före skatt		-390 645	-441 441
Årets resultat		-390 645	-441 441

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 151 610	64 820 104
Byggnadsinventarier	7	347 282	177 447
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	55 646	88 309
Summa materiella anläggningstillgångar		64 554 538	65 085 860
Summa anläggningstillgångar		64 554 538	65 085 860
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 350
Övriga fordringar		235	50 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 340	72 240
Summa kortfristiga fordringar		72 575	133 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 284 784	2 243 827
Summa kassa och bank		2 284 784	2 243 827
Summa omsättningstillgångar		2 357 359	2 377 787
SUMMA TILLGÅNGAR		66 911 897	67 463 647



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 709 121	53 709 121
Fond för yttre underhåll		346 266	230 844
Summa bundet eget kapital		54 055 387	53 939 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 776 632	-6 219 769
Årets resultat		-390 645	-441 441
Summa fritt eget kapital		-7 167 277	-6 661 210
Summa eget kapital		46 888 110	47 278 755
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	19 500 000	19 700 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	19 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		60 444	52 858
Skatteskulder		103 664	101 111
Övriga skulder		15 080	13 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 599	116 972
Summa kortfristiga skulder		523 787	484 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 911 897	67 463 647

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
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 224 480	-1 224 480
Hyresintäkter bostäder	-342 768	-342 768
Övriga hyresintäkter	-69 348	-69 354
	-1 636 596	-1 636 602

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fjärrvärme	366 697	363 596
Fastighetsel	62 293	56 997
Vatten och avlopp	66 240	75 076
Sophämtning	7 696	3 799
Fastighetsskatt	52 239	51 425
Försäkring	27 240	25 322
Reparation och underhåll	52 281	48 464
Fastighetsskötsel och städ	79 916	83 056
TV Com Hem	10 332	10 151
Tomträtt	163 600	163 600
Övriga driftskostnader	20 476	12 720
	909 010	894 206

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	65 919	72 890
Revisionsarvoden	8 750	12 109
Bankkostnader	4 412	3 472
Övriga externa kostnader	5 896	1 943
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	29 700	29 701
	114 677	120 115

Not 5 Räntekostnader lån

	2018	2017
Räntekostnader	278 519	351 400
Övriga räntekostnader	488	504
	279 007	351 904

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 849 395	66 849 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 849 395	66 849 395
Ingående avskrivningar	-2 029 291	-1 360 797
Årets avskrivningar	-668 494	-668 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 697 785	-2 029 291
Utgående redovisat värde	64 151 610	64 820 104
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden lokaler	277 000	277 000
	42 277 000	42 277 000
Bokfört värde byggnader	64 151 610	64 820 104
	64 151 610	64 820 104

Not 7 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 123	242 123
Inköp	198 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 179	242 123
Ingående avskrivningar	-64 676	-40 464
Årets avskrivningar	-28 221	-24 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 897	-64 676
Utgående redovisat värde	347 282	177 447

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 313	163 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 313	163 313
Ingående avskrivningar	-75 004	-42 341
Årets avskrivningar	-32 663	-32 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 667	-75 004
Utgående redovisat värde	55 646	88 309

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SEB	-19 500 000	-19 700 000
	-19 500 000	-19 700 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

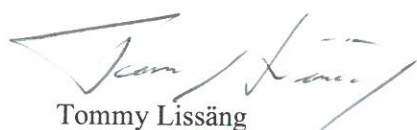
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB rörlig	1,12	2019-03-20	9 900 000	9 900 000
SEB 5-årigt	1,92	2019-12-28	9 800 000	10 000 000
			19 700 000	19 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Stockholm 2019-05-07



Max Keinonen
Ordförande

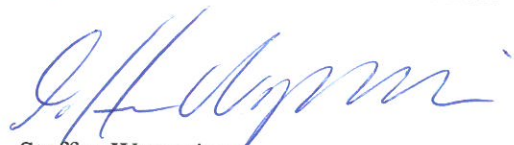
Roger Lagerholm



Tommy Lissäng

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-31



Staffan Wogenius
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fregatten 56-68

Org.nr 769619-7495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fregatten 56-68 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

Grund för uttalanden

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Jag:

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens

uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fregatten 56-68 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

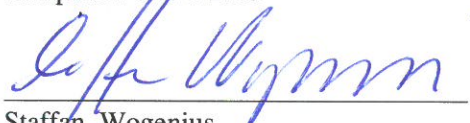
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Skarpnäck 31/5 2019



Staffan Wogenius
Revisor