

Årsredovisning
för
BRF Fregatten nr 27:5

716444-1706

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2.733 m² och innehåller 28 lägenheter, varav 27 upplåts med bostadsrätt och 1 med hyresrätt, samt 1 uthyrd lokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 93.722.000 kr, varav mark 52.000.000 kr

Föreningen har sitt säte i Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit elva protokollförda möten som består av årsstämma, ett konstituerandemöte samt nio ordinarie styrelsemöten.

Under året har styrelsen med hjälp av konsulterna AKTEA och VBK jobbat vidare med att få till stånd fönsterbyte i fastigheten samt en kommande renovering av fastighetens fasad mot Plantagegatan och Nordhemsgatan.

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

Några av fastighetens stuprör har bytts ut under året. En trasig utsugsfläkt har bytts på en av vindarna. Två olika vattenskador har åtgärdats. Vid ena tillfället kom vatten in vid ett takfönster. Vid det andra tillfället kom vattnet in via infästning till en balkong.

Styrelsen har under året tittat på föreningens ekonomi för att om möjligt undvika s.k. onödiga kostnader.

En underhållsplan har tagits fram av Aktea styrelsen väljer att använda planeringsverktyget Planima för att få ut största möjliga nytta av materialet. Föreningen har fortsatt arbetet med OVK i fastigheten. Ett antal lägenheter har fått påpekanden. Styrelsen har fortsatt kontakt med berörda lägenhetsinnehavare om vad som behöver förändras.

Föreningens negativa resultat under året kan hänföras till de betydande underhållskostnaderna som bokförts direkt enligt det nuvarande regelverket K2. Dessa kostnader, som inkluderar investeringar i fastigheten för att upprätthålla standarden och funktionaliteten, har haft en direkt påverkan på föreningens ekonomi och har bidragit till de negativa resultaten för perioden.

Styrelsen har identifierat behovet av att övergå till K3-regelverket, vilket är mer omfattande och erbjuder en mer detaljerad redovisning av föreningens ekonomiska ställning och transaktioner. Planen är att genomföra denna övergång under 2024 för att säkerställa en mer transparent och heltäckande redovisning av föreningens ekonomi och därigenom bättre möjliggöra förvaltning och planering av framtida åtgärder och investeringar.

Med denna övergång till K3 hoppas styrelsen kunna förbättra föreningens ekonomiska hantering och möjliggöra en mer effektiv långsiktig planering för underhållsbehov och andra ekonomiska åtgärder.

Under året har trädgården och växterna underhållits av Gröna Bladverk.

En lägenhet i föreningen har överlåtits under året.

Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2023 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ulf Hjelmroth, ordförande

Stina Järvholm

Gustaf Söderberg

Emil Romell

Martin Brändström

Suppleant

Johan Bratell

Robert Zingerle

Mathias Wallerstedt

Valberedning

Lena Lindahl

Magnus Hansson

Louise Roser

Revisor

Johan Rindeborg

Under hösten lämnade Mathias Wallerstedt styrelsen och Lena Lindahl adjungerades av styrelsen för att ersätta honom. Samtidigt lämnade Lena valberedningen.

Underhåll

Planerat underhåll enl. aktuell underhållsplan, Masthugget 1:14

2024	Byte av fönster samt eftersatt yttre underhåll	3.047.000 kr
2025	Invändig målning, dammbindning, byte av div. belysning	568.000 kr
2026	Byte av cirkulationspump, frånluftsfläkt samt lägenhetsdörrar	755.000 kr
2027	Lagning samt målning av puts, slamsugning	1.286.000 kr
2028	Relining av avloppsledningar	1.422.000 kr
2029	Målning av trapphus	774.000 kr
2030	Underhåll av tvättstuga samt källarutrymme	530.000 kr
2031	Byte av termostat och ventiler, byte av belysning	580.000 kr
2022 – 2027	Energitjänstavtal med Göteborg Energi, kostnad per år	50.000 kr

Historiskt underhåll

2023	Byte av dåliga stuprör
2022	Kompletterande underhåll av avlopp med rörinfodring i källarplan.
2022	Totalrenovering av hiss i uppgång Plantagegatan
2021	Sedumtak på sophuset samt målning av detsamma
2021	Solceller på fastigheten
2020	Renovering och uppfräschning av samtliga trappor och trappavsatser.
2017	Kodlås har bytts. Ett nytt torkskåp har införskaffats.
2014	Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.
2013	Takrenovering och förstärkning av balkonginfästningar
2010	Grundförstärkning och energideklaration

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 100	2 010	2 047	2 038
Resultat efter finansiella poster	-484	-933	37	-681
Årsavgifter per m2	517	517	517	513
Underhållsfond per m2	152	368	201	258
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	522	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 421	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 928	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,0	0,0	0,0	0,0
Soliditet (%)	65,9	66,4	57,9	46,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 059 582	9 996 698	990 289	-439 531	-932 816	26 674 222
Avsättning till Rep-fond			-540 289	540 289		0
Disposition av föregående års resultat:				-932 816	932 816	0
Årets resultat					-483 706	-483 706
Belopp vid årets utgång	17 059 582	9 996 698	450 000	-832 058	-483 706	26 190 516

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-832 058
Justering av yttre fond	0
årets förlust	-483 706
	-1 315 764

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-450 000
i ny räkning överföres	-1 315 764
	-1 315 764

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 099 649	2 009 760
Övriga rörelseintäkter		0	27 560
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 099 649	2 037 320
Rörelsekostnader			
Underhåll & reparationer	3	-871 994	-1 226 414
Driftskostnader	4	-1 070 435	-1 021 027
Övriga externa kostnader	5	-90 260	-227 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-357 324	-357 324
Summa rörelsekostnader		-2 390 013	-2 832 275
Rörelseresultat		-290 364	-794 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 184	11 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-268 526	-149 641
Summa finansiella poster		-193 342	-137 861
Resultat efter finansiella poster		-483 706	-932 816
Resultat före skatt		-483 706	-932 816
Årets resultat		-483 706	-932 816

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	36 162 356	36 493 252
Inventarier, verktyg och installationer	8	255 535	281 963
Summa materiella anläggningstillgångar		36 417 891	36 775 215

Summa anläggningstillgångar		36 417 891	36 775 215
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		87 442	51 252
Övriga fordringar		113 759	220 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 059	73 965
Summa kortfristiga fordringar		300 260	345 904

Kassa och bank

Kassa och bank		3 331 384	3 370 024
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		3 331 384	3 370 024
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		3 631 644	3 715 928
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		40 049 535	40 491 143
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 059 582	17 059 582
Upplåtelseavgift	9 996 698	9 996 698
Kapitaltillskott	206 574	206 574
Fond för yttre underhåll	450 000	990 289
Summa bundet eget kapital	27 712 854	28 253 143

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-832 058	-439 531
Årets resultat	-483 706	-932 816
Summa fritt eget kapital	-1 315 764	-1 372 347
Summa eget kapital	26 397 090	26 880 796

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder	12 944 800	13 064 800
Summa långfristiga skulder	12 944 800	13 064 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
Leverantörsskulder	323 478	201 734
Skatteskulder	5 657	4 400
Övriga skulder	28 750	24 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 760	195 313
Summa kortfristiga skulder	707 645	545 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 049 535

40 491 143

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-483 706	-932 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	357 324	357 324
Betald skatt	27 293	-93 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-99 089	-668 577
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-36 190	-36 935
Förändring av kortfristiga fordringar	55 798	4 665
Förändring av leverantörsskulder	121 743	14 652
Förändring av kortfristiga skulder	39 098	-27 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 360	-713 880
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-3 355 000
Erhållna insatser och upplåtelseavgift	0	4 470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	1 115 000
Årets kassaflöde	-38 640	401 120
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 370 024	2 968 904
Likvida medel vid årets slut	3 331 384	3 370 024

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 458 213	1 454 676
Hyror bostäder	94 512	94 512
Hyror lokaler	286 730	286 730
Bredband	51 129	53 455
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	31 993	33 449
Övrigt	2 089	-1 930
Elförsäljning	159 492	73 376
	2 099 650	2 009 760

Not 3 Underhåll och reparationer

	2023	2022
Underhåll av gem. utrymmen	-52 396	-13 649
Underhåll Va/sanitet	0	-332 480
Underhåll gård	0	-5 925
Underhåll hissar	0	-721 914
Underhåll inst el	0	-18 044
Underhåll trapphus	-16 000	0
Underhåll fönster	-36 269	-18 578
Underhållsplan	0	-46 000
Reparationer	-143 582	-69 824
Underhåll tak	-271 012	0
Underhåll fasader	-352 735	0
	-871 994	-1 226 414

Not 4 Driftskosnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	-165 003	-148 684
Elavgifter för drivkraft & belysning	-192 557	-182 566
Uppvärmning fjärrvärme	-333 193	-323 533
Vatten	-75 082	-76 635
Sophämtning	-114 371	-102 250
Fastighetsförsäkring	-44 390	-39 845
Fastighetsskatt	-61 712	-59 081
Övrigt	-84 127	-88 433
	-1 070 435	-1 021 027

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bredband	-64 350	-77 538
Revisionsarvode	-700	-5 250
Fastighetsskötsel	-1 624	-536
Övriga kostnader	-23 586	-144 186
	-90 260	-227 510

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-268 526	-149 641
	-268 526	-149 641

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 483 288	40 483 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 483 288	40 483 288
Ingående avskrivningar	-3 990 036	-3 659 140
Årets avskrivningar	-330 896	-330 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 320 932	-3 990 036
Utgående redovisat värde	36 162 356	36 493 252
Taxeringsvärden byggnader	41 722 000	41 722 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	93 722 000	93 722 000
Bokfört värde byggnader	28 677 606	29 008 502
Bokfört värde mark	7 484 750	7 484 750
	36 162 356	36 493 252

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	458 204	458 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	458 204	458 204
Ingående avskrivningar	-176 241	-149 813
Årets avskrivningar		-26 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 241	-176 241
Utgående redovisat värde	281 963	281 963

Not 9 Långfristiga skulder

				2023-12-31	2022-12-31
Bank	Vilkorsändring	Ränta			
Swedbank Hypotek 675-9	- 2024-04-28	- 4,597 %		-2 814 800	-2 874 800
Swedbank Hypotek 676-7	- 2025.01.24	- 0,73 %		-3 235 000	-3 235 000
Swedbank Hypotek 501-2	- 2024.09.25	- 0,85 %		-3 015 000	-3 075 000
Swedbank Hypotek 504-6	- 2024.06.28	- 4,511 %		-4 000 000	-4 000 000
				-13 064 800	-13 184 800

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år - 12 464 800,00 

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

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

Göteborg



Ulf Hjelmroth
Ordförande



Stina Järvholm



Gustaf Söderberg

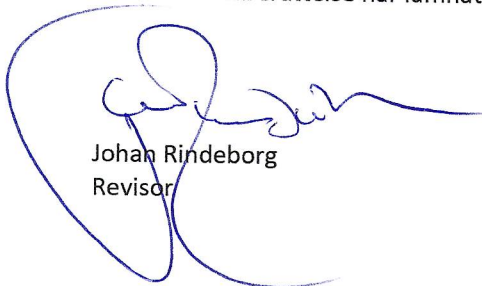


Emil Romell



Martin Brändström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12



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 2023.

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 2023-12-31 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 2023.

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

Göteborg 2024-05-12



Johan Rindeborg
Revisor