

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1992-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Håkan Ljung	Ordförande
Jonas Allerup	Ledamot
Petter Bengtsson	Ledamot
Enrique Helgeson Portocarrero	Ledamot
Mariana Högberg Lindén	Ledamot
Elsa Persson	Ledamot
Louise Geldern Carlsson	Suppleant
Jila Harirchian	Suppleant
Francesca Vilches Nunez	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Allerup, Louise Geldern Carlsson, Enrique Helgeson Portocarrero, Mariana Högberg Lindén och Elsa Persson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	
Isolering av vindarna	2019	
Stamspolning	2018	Kök, badrum, källare
Fönster- och balkongdörrsmålning	2018	
Fasadrenovering inkl nya balkonger	2013	Fregatten 1 (48-54)
Yttertak	2012	
Fasadrenovering inkl nya balkonger	2008	Roslagsskutan 1 (34-46)
Elstambyte	2004	
Trapphusmålning	2002	
Fönster- och balkongdörrsmålning	2002 - 2003	
Trapphusstensrenovering	2001	
Nya värmerörstammar till kök och sovrum	2000	
Rörstambyte	2000	Badrum
Nya kall- och varmvattenrörstammar till kök	2000	
Tvättstugerenovering	1999	
Fjärrvärmeinstallation	1999	
Rörstambyte	1995	Källare och kök

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

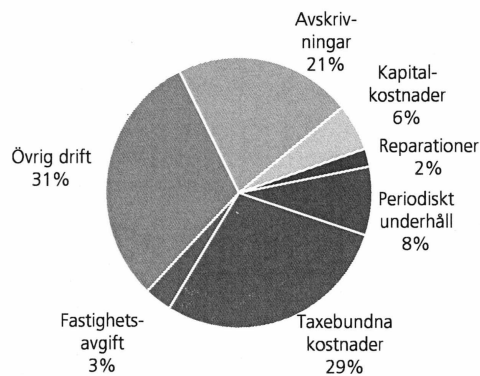
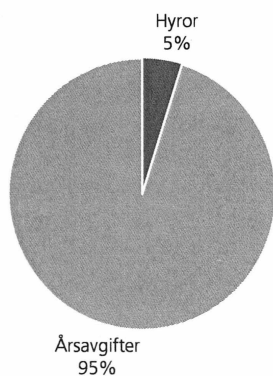
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Erkinsson AB
Parkeringsplatsbevakning	Q-park AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	691 095	1 883 655
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 285 799	2 287 761
Finansiella intäkter	54	2 174
Minskning kortfristiga fordringar	0	48 810
Ökning av kortfristiga skulder	82 659	0
	2 368 512	2 338 745
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 703 928	3 178 961
Finansiella kostnader	129 804	113 741
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 900
Ökning av kortfristiga fordringar	1 232	0
Minskning av långfristiga skulder	200 500	200 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 203
	2 035 464	3 531 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 024 143	691 095
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	333 048	-1 192 560

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 8 styrelsemöten har hållits (plus föreningsstämma).
- Isolering har utförts på båda vindarna i avsikt att erhålla bättre värmekomfort och också för att spara energi.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i båda husen.
- Från i år samlar vi in matavfall i ett av sopskäpen.
- Fortum har installerat en "gateway" i fjärrvärmecentralen för att kunna se värmeförbrukningen löpande.
- Hålligheterna på parkeringsplatsen har fyllts i med grus.
- Fastighetsskötsel har utförts av styrelsen och Fastighetsägarna AB.
- Vår- och höststädning har utförts i och runt våra två fastigheter av ett antal aktiva medlemmar. På dessa städdagar finns alltid container uppställd på gården där man kan slänga sina grovsopor.
- Trappstädning har utförts av Erkinsson AB.
- Parkeringsplatsen har bevakats av Q-park AB.
- Reparationer och underhåll har utförts löpande.
- Medlemsblad har delats ut under året.
- Uppdaterade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08.
- Styrelsen skickade under augusti 2014 ut rättelseanmaning gällande innertak, enligt tidigare stämmobeslut. Rättelseanmaningen säger att innertaken ska ha åtgärdats senast 2015-08-31. Besiktningssprotokoll delades ut samtidigt. Styrelsen följer kontinuerligt upp status kring åtgärdade tak och sparar dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	816	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 405	4 480	4 555	4 630
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	191	197	191	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	43	40	52
Soliditet (%)	47	47	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	-1 509	122	224
Nettoomsättning (tkr)	2 286	2 278	2 247	2 240

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 2 668 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 264 997	0	0	10 264 997
Upplåtelseavgifter	12 500	0	0	12 500
Fond för yttre underhåll	174 000	174 000	-1 556 016	1 556 016
S:a bundet eget kapital	10 451 497	174 000	-1 556 016	11 833 513
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	542 006	-174 000	47 008	668 998
Årets resultat	-50 040	-50 040	1 509 008	-1 509 008
S:a fritt eget kapital	491 966	-224 040	1 556 016	-840 009
S:a eget kapital	10 943 464	-50 040	0	10 993 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	716 006
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	491 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	491 966
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 285 799	2 277 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 111
Summa rörelseintäkter		2 285 799	2 287 761
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 492 516	-2 912 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 570	-182 825
Personalkostnader	Not 6	-83 843	-83 846
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-502 161	-506 241
Summa rörelsekostnader		-2 206 089	-3 685 202
RÖRELSERESULTAT		79 710	-1 397 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	2 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 804	-113 741
Summa finansiella poster		-129 750	-111 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 040	-1 509 008
ÅRETS RESULTAT		-50 040	-1 509 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 159 341	22 654 722
Maskiner	Not 9	20 905	27 685
Summa materiella anläggningstillgångar		22 180 246	22 682 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 183 746	22 685 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 099 576	762 460
Summa kortfristiga fordringar		1 099 576	762 460
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 246	5 083
Summa kassa och bank		2 246	5 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 101 822	767 542
SUMMA TILLGÅNGAR		23 285 567	23 453 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 277 497	10 277 497
Fond för yttre underhåll	Not 13	174 000	1 556 016
Summa bundet eget kapital		10 451 497	11 833 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		542 006	668 998
Årets resultat		-50 040	-1 509 008
Summa fritt eget kapital		491 966	-840 009
SUMMA EGET KAPITAL		10 943 464	10 993 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 551 960	0
Summa långfristiga skulder		11 551 960	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 500	11 952 960
Leverantörsskulder		165 941	102 670
Skatteskulder		151 984	148 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 719	255 803
Summa kortfristiga skulder		790 144	12 459 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 285 567	23 453 448

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Elanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år
Torktumlare	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 176 154	2 176 154
Hyror parkering	109 600	101 450
Öresutjämning	46	46
	2 285 799	2 277 650

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	10 111
	0	10 111

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 018	13 661
	Fastighetsskötsel beställning	10 451	2 037
	Städning entreprenad	37 125	37 125
	Städning enligt beställning	4 375	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 625	0
	Myndighetstillsyn	6 490	26 575
	Gemensamma utrymmen	1 523	0
	Garage	656	25 116
	Gård	1 375	2 365
	Förbrukningsmateriel	2 012	1 678
	Brandskydd	7 186	6 961
		120 836	115 518
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 013
	Gemensamma utrymmen	0	1 391
	Tvättstuga	15 802	9 506
	Entré/trapphus	1 019	0
	Lås	2 379	2 983
	VVS	8 413	3 214
	Värmeanläggning/undercentral	9 416	11 454
	Elinstallationer	1 413	22 953
	Tak	4 331	0
	Garage/parkering	6 509	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	0
	Vattenskada	0	10 110
		51 032	64 624
	Periodiskt underhåll		
	Vind	191 219	0
	VVS	0	62 588
	Fönster	0	1 588 625
		191 219	1 651 213
	Taxebundna kostnader		
	El	66 726	54 149
	Värme	508 347	524 470
	Vatten	64 328	75 923
	Sophämtning/renhållning	21 716	28 420
	Grovsopor	9 024	9 991
		670 141	692 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 333	32 501
	Markhyra/vägavgift/avgäld	66 495	0
	Tomträttsavgäld	203 400	203 400
	Kabel-TV	78 948	77 208
		382 176	313 109
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 112	74 872
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 492 516	2 912 290

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	100	0
	Tele- och datakommunikation	5 056	7 630
	Juridiska åtgärder	406	3 344
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Hysesförluster	25	0
	Föreningskostnader	0	446
	Styrelseomkostnader	966	3 936
	Fritids- och trivselkostnader	2 210	2 120
	Förvaltningsarvode	101 238	98 153
	Administration	5 960	6 806
	Konsultarvode	2 375	52 939
	Föreningsavgifter	6 684	6 601
		127 570	182 825

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 800	63 800
	Sociala kostnader	20 043	20 046
		83 843	83 846

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	61 187	61 187
	Förbättringar	434 194	434 194
	Maskiner	6 780	6 215
	Inventarier	0	4 645
		502 161	506 241

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 106 223	30 106 223
	Utgående anskaffningsvärde	30 106 223	30 106 223
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 451 501	-6 956 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-495 381	-495 381
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 946 882	-7 451 501
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 159 341	22 654 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	22 600 000
		58 000 000	45 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	45 600 000
		58 000 000	45 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 900	65 000
	Nyanskaffningar	0	33 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 900	98 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 215	-65 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 780	-6 215
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 995	-71 215
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 905	27 685
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 112	333 112
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 112	333 112
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-333 112	-328 467
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 645
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-333 112	-333 112
	Redovisat restvärde vid årets slut	-0	-0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	77 679	76 447
	Klientmedel hos SBC	1 021 897	686 013
		1 099 576	762 460

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 556 016	1 419 216
	Reservering enligt stadgar	174 000	136 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 556 015	0
	Vid årets slut	174 000	1 556 016

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,955 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Swedbank	1,098 %	1 181 250	1 268 750	Rörligt
	Swedbank	0,955 %	500 000	500 000	Rörligt
	Swedbank	1,065 %	3 300 000	3 300 000	Rörligt
	Swedbank	1,098 %	1 269 856	1 269 856	Rörligt
	Swedbank	1,065 %	821 250	894 250	Rörligt
	Swedbank	1,065 %	1 615 104	1 615 104	Rörligt
	Swedbank	1,065 %	1 565 000	1 605 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		11 752 460	11 952 960	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 500	-11 952 960	
			11 551 960	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 749 960 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 073 600	13 073 600

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	61 600	61 600
Sociala avgifter	19 355	19 354
Ränta	10 751	9 817
Avgifter och hyror	180 013	165 032
	271 719	255 803

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18/4 2020



Håkan Ljung
Ordförande



Jonas Allerup
Ledamot

Petter Bengtsson
Ledamot



Enrique Helgeson Portocarrero
Ledamot



Mariana Högberg Lindén
Ledamot



Elsa Persson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020



Mikael Alinder
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Fregatten nr 34, organisationsnummer 716421–9508 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samplade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 2 maj 2020



Mikael Alinder

Av föreningen vald ordinarie revisor