

Årsredovisning
för
BRF Fregatten nr 27:5
716444-1706
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 under året hållit tio protokollförda möten, varav ett konstituerande möte samt ett informationsmöte kopplat till det kommande fönster- och fasadprojektet.

Ett driftmöte har genomförts med Göteborg Energi i syfte att identifiera åtgärder för att minska föreningens kostnader för fjärrvärme.

Reparation av armatur har utförts i trappuppgången på nummer fem. Föreningen har även investerat i nya utemöbler med tillhörande dynor samt en förvaringslåda. Cyklar som varit överblivna eller kvarlämnade har markerats för bortforsling. Dessa kommer att transporteras bort under 2025.

Ny eldragning har genomförts i källaren för att säkerställa funktionen hos en installerad avfuktare. Styrelsen har beslutat att gasol- och kolgrillar inte längre är tillåtna på föreningens balkonger. Endast elgrillar får användas där. Grillning med gasol eller kol är dock fortsatt tillåten på gården. Avtal har tecknats med ett företag för snöbevakning och snöröjning av föreningens yttertak. En vattenläcka från en diskmaskin i en lägenhet på Nordhemsgatan 27C har åtgärdats av Sjövalla Bygg. Föreningens lokal, som tidigare varit uthyrd, har sagts upp till den 28 februari. Under våren kommer lokalen att användas som pausutrymme i samband med start av etapp två av fönsterbytet och fasadrenoveringen den 1 april. Under tiden kommer styrelsen att söka ny hyresgäst.

Under året har styrelsen skickat ut ett förfrågningsunderlag för fönsterbyte samt renovering av fasaden mot Plantagegatan. Konsultbyrå VBK har bistått i processen, och entreprenaden tilldelades Bricks & Lime. En antikvarisk utredning genomfördes och låg till grund för val av utformning på fönster och balkongdörrar samt kulör på fasaden.

Provtagning för hussvamp gjordes på flera ställen. Påvisad hussvamp åtgärdades under renoveringen. Även sockelns puts var i sämre skick än förväntat och har restaurerats. Rötskador i delar av vindsbjälklaget krävde omfattande insatser.

Styrelsen har under året fokuserat på att genomföra renoveringen på bästa möjliga sätt. Flera byggmöten har hållits under projektets gång. Den 30 oktober kunde byggnadsställningen monteras ned, då större delen av etapp ett var färdigställd.

Etapp två, som omfattar fasadrenovering och fönsterbyte mot Nordhemsgatan, planeras att starta den 1 april 2025.

Föreningen har under året påbörjat flera större underhållsåtgärder, vilka till 75 % har finansierats genom nya lån och till 25 % med egna medel. Totalt har föreningen upptagit nya lån om 7 miljoner kronor. Med anledning av ökade räntekostnader kan en eventuell avgiftshöjning bli aktuell under nästkommande år.

Styrelsen har även beslutat att från och med 2025 övergå till K3-regelverket för redovisning, vilket bland annat innebär att pågående arbeten kommer att tillgångsföras. Detta steg tas för att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi och bättre spegla de investeringar som görs i fastigheten. Det balanserade resultatet har under året fortsatt att försämrats, i huvudsak till följd av en hög årlig avsättning till underhållsfonden. I samband med övergången till K3 kommer denna avsättning att justeras, vilket förväntas bidra till ett mer balanserat resultat framöver.

Under året har föreningens kapitaltillskott ökat genom en direkt insättning från en medlem, som ersättning för underhållsåtgärder föreningen bekostat.

Två gemensamma städdagar har arrangerats, en under våren och en under hösten. Styrelsen har även bjudit in de boende till adventsglögg på gården – en uppskattad tradition som engagerar många i föreningen.

Föreningens hemsida, www.fregatten.se, har vidareutvecklats och kompletterats under året.

Trädgård och växter har skötts löpande av Gröna Bladverk.

Under året har tre lägenheter överlåtits.

Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2024 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter som kvarstår sedan årsstämma 2023

Ulf Hjelmroth, ordförande

Stina Järvholm, sekreterare

Gustaf Söderberg, fastighetsansvarig

Nyvalda ledamöter vid årsstämma 2024

Martin Brandström

Manuela Scheidenberger

Nyvalda suppleanter vid årsstämma 2024

Lena Lindahl

Mats Verner

Valberedning

Magnus Hansson

Sara Bergström

Revisor

Johan Rindeborg

Underhåll

Planerat underhåll

2025	Byte av fönster samt renovering av fasaden i fastigheten mot Nordhemsgatan	2.500.000 kr
2026	Målning i samtliga trapphus, dörrar, lister	400.000 kr
2028	Relining av avloppsledningar	1.422.000 kr
2026	Källarfönster, byte	190.000 kr
2030	Underhåll av tvättstuga samt källarutrymme	530.000 kr
2031	Byte av termostat och ventiler, byte av belysning	580.000 kr
T.om. 2027	Energitjänsteavtal med Göteborg Energi, kostnad per år	50.000 kr

Historiskt underhåll

2024	Byte till nya fönster i fastigheten mot Plantagegatan
2024	Renovering av tak och fasad mot Plantagegatan
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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 244	2 100	2 010	2 047
Resultat efter finansiella poster	5	-484	-933	158
Soliditet (%)	56,2	65,9	66,4	57,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	593	550	549	525
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 795	4 462	4 502	5 638
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 574	4 974	5 019	6 284
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	252	-159	218
Räntekänslighet (%)	12,8	9,0	9,1	12,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	203	197	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,1	69,5	72,1	68,4

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	450 000	-832 058	-483 706	26 190 516
Disposition av föregående års resultat:				-483 706	483 706	0
Årets resultat					4 694	4 694
Belopp vid årets utgång	17 059 582	9 996 698	450 000	-1 315 764	4 694	26 195 210

Kapitaltillskottets ingående balans uppgick till 206 574 kr och har under året ökat med 104 375 kr.
Utgående balans uppgår därmed till 310 949 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 315 764
Justering av yttre fond	0
årets vinst	4 694
	-1 311 070

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 761 070
	-1 311 070

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 244 283	2 099 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 244 283	2 099 649
Rörelsekostnader			
Underhåll & reparationer	3	-291 320	-871 994
Driftskostnader	4	-1 068 616	-1 070 435
Övriga externa kostnader	5	-117 704	-90 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-357 321	-357 324
Summa rörelsekostnader		-1 834 961	-2 390 013
Rörelseresultat		409 322	-290 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 223	75 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-467 851	-268 526
Summa finansiella poster		-404 628	-193 342
Resultat efter finansiella poster		4 694	-483 706
Resultat före skatt		4 694	-483 706
Årets resultat		4 694	-483 706

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 831 460	36 162 356
Inventarier, verktyg och installationer	8	229 110	255 535
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		9 597 788	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 658 358	36 417 891
Summa anläggningstillgångar		45 658 358	36 417 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		147 856	87 442
Övriga fordringar		116 365	113 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 495	99 059
Summa kortfristiga fordringar		369 716	300 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 133 263	3 331 384
Summa kassa och bank		1 133 263	3 331 384
Summa omsättningstillgångar		1 502 979	3 631 644
SUMMA TILLGÅNGAR		47 161 337	40 049 535

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 059 582	17 059 582
Upplåtelseavgift		9 996 698	9 996 698
Kapitaltillskott		310 949	206 574
Fond för yttre underhåll		450 000	450 000
Summa bundet eget kapital		27 817 229	27 712 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 315 764	-832 058
Årets resultat		4 694	-483 706
Summa fritt eget kapital		-1 311 070	-1 315 764
Summa eget kapital		26 506 159	26 397 090
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder		19 839 800	12 944 800
Summa långfristiga skulder		19 839 800	12 944 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		429 833	323 478
Skatteskulder		3 797	5 657
Övriga skulder		34 224	28 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 524	229 760
Summa kortfristiga skulder		815 378	707 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 161 337	40 049 535

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 694	-483 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	357 321	357 324
Betald skatt	-182	27 293

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

361 833 -99 089

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-60 414	-36 190
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 720	55 798
Förändring av leverantörsskulder	106 356	121 743
Förändring av kortfristiga skulder	3 238	39 098

Kassaflöde från den löpande verksamheten

400 293 81 360

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 597 788	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-9 597 788 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	7 000 000	0
Amortering av lån	-105 000	-120 000
Erhållna insatser och upplåtelseavgift	104 375	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 999 375 -120 000

Årets kassaflöde

-2 198 120 -38 640

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 331 384	3 370 024
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 133 264 3 331 384

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 huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 572 406	1 458 213
Hyror bostäder	96 639	94 512
Hyror lokaler	286 730	286 730
Bredband	58 824	51 129
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	34 240	31 993
Övrigt	2 090	2 089
Elförsäljning	177 863	159 492
	2 244 284	2 099 650

Not 3 Underhåll och reparationer

	2024	2023
Underhåll av gem. utrymmen	-3 442	-52 396
Underhåll gård	-19 430	0
Underhåll trapphus	0	-16 000
Underhåll fönster	0	-36 269
Reparationer	-127 348	-143 582
Underhåll tak	0	-271 012
Underhåll fasader	0	-352 735
Underhåll inst. ventilation	-141 100	0
	-291 320	-871 994

Not 4 Driftskosnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-132 159	-165 003
Elavgifter för drivkraft & belysning	-193 843	-192 557
Uppvärmning fjärrvärme	-369 707	-333 193
Vatten	-81 146	-75 082
Sophämtning	-55 254	-114 371
Fastighetsförsäkring	-55 463	-44 390
Fastighetsskatt	-63 531	-61 712
Övrigt	-117 513	-84 127
	-1 068 616	-1 070 435

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bredband	-63 182	-64 350
Revisionsarvode	-11 250	-700
Stämman	-512	-1 624
Övriga kostnader	-42 760	-23 586
	-117 704	-90 260

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-467 851	-268 526
	-467 851	-268 526

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 483 288	40 483 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 483 288	40 483 288
Ingående avskrivningar	-4 320 932	-3 990 036
Årets avskrivningar	-330 896	-330 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 651 828	-4 320 932
Utgående redovisat värde	35 831 460	36 162 356
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	28 346 710	28 677 606
Bokfört värde mark	7 484 750	7 484 750
	35 831 460	36 162 356

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	458 204	458 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	458 204	458 204
Ingående avskrivningar	-176 241	-176 241
Årets avskrivningar	-26 425	-26 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 666	-202 666
Utgående redovisat värde	255 538	255 538

Not 9 Långfristiga skulder

				2024-12-31	2023-12-31
Bank	Vilkorsändring	Ränta			
Swedbank Hypotek 675-9	- 2025-07-28	- 2,793 %		-2 769 800	-2 814 800
Swedbank Hypotek 676-7	- 2025-07-28	- 3,277 %		-3 235 000	-3 235 000
Swedbank Hypotek 501-2	- 2025.06.28	- 3,498 %		-2 955 000	-3 015 000
Swedbank Hypotek 504-6	- 2025.06.28	- 2,840 %		-4 000 000	-4 000 000
Swedbank Hypotek 884-1	- 2025.06.28	- 3,005 %		-4 000 000	0
Swedbank Hypotek 644-4	- 2025.07.28	- 2,793 %		-3 000 000	0
				-19 959 800	-13 064 800

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år - 19 959 800,00

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Manuela Scheidenberger

Martin Brändström

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg
Revisor

Verifikat



Signerande parter

Ulf Hjelmroth

Undertecknare

ulf.hjelmroth@gmail.com

Undertecknad med BankID av ULF

HJELMROTH - 195207010256

Signerade 2025-05-14 16:21:07 CEST

IP 92.32.68.44

Chrome, Mac OS, Macintosh

Gustaf Söderberg

Undertecknare

gustaf.soderberg@gmail.com

Undertecknad med BankID av GUSTAF

SÖDERBERG - 194810056715

Signerade 2025-05-14 17:29:31 CEST

IP 92.32.71.244

Safari, Mac OS, Macintosh

Stina Järvholm

Undertecknare

stina.jarvholm@vgregion.se

Undertecknad med BankID av STINA

JÄRVHOLM - 197110145187

Signerade 2025-05-15 8:53:34 CEST

IP 217.213.88.57

Mobile Safari, iOS, iPhone

Martin Brändström

Undertecknare

dtmartinb@gmail.com

Undertecknad med BankID av MARTIN

BRÄNDSTRÖM - 197504164919

Signerade 2025-05-15 8:55:11 CEST

IP 172.225.68.243

Mobile Safari, iOS, iPhone

Manuela Scheidenberger

Undertecknare

m_scheidenberger@hotmail.com

Undertecknad med BankID av Manuela

Scheidenberger - 197406180922

Signerade 2025-05-15 9:14:14 CEST

IP 94.191.136.207

Chrome, Android, K

Johan Rindeborg

Undertecknare

johanrindeborg@gmail.com

Undertecknad med BankID av Johan Rindeborg

- 196309095070

Signerade 2025-05-17 16:25:08 CEST

IP 81.234.140.21

Chrome, Windows



Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2025-05-14**
16:12:39 CEST Dokument skickades till Ulf Hjelmroth, .
- 2025-05-14**
16:12:39 CEST Dokument skickades till Gustaf Söderberg, .
- 2025-05-14**
16:12:39 CEST Dokument skickades till Martin Brändström, .
- 2025-05-14**
16:12:39 CEST Dokument skickades till Stina Järvholm, .
- 2025-05-14**
16:12:39 CEST Dokument skickades till Manuela Scheidenberger, .
- 2025-05-14**
16:13:22 CEST Stina Järvholm har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-05-14**
16:20:39 CEST Ulf Hjelmroth har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-05-14**
16:21:07 CEST Dokumentet undertecknades av Ulf Hjelmroth.
- 2025-05-14**
17:16:41 CEST Gustaf Söderberg har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-05-14**
17:29:31 CEST Dokumentet undertecknades av Gustaf Söderberg.
- 2025-05-14**
21:20:28 CEST Ulf Hjelmroth har visat dokumentet 2 gånger.
- 2025-05-15**
8:53:06 CEST Stina Järvholm har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-05-15**
8:53:34 CEST Dokumentet undertecknades av Stina Järvholm.

2025-05-15
8:54:56 CEST

Martin Brändström har visat dokumentet 1 gång.

2025-05-15
8:55:11 CEST

Dokumentet undertecknades av Martin Brändström.

2025-05-15
9:03:28 CEST

Ulf Hjelmroth har visat dokumentet 6 gånger.

2025-05-15
9:14:00 CEST

Manuela Scheidenberger har visat dokumentet 2 gånger.

2025-05-15
9:14:14 CEST

Dokumentet undertecknades av Manuela Scheidenberger.

2025-05-15
9:14:14 CEST

Dokument skickades till Johan Rindeborg, .

2025-05-15
9:16:05 CEST

Ulf Hjelmroth har visat dokumentet 3 gånger.

2025-05-15
13:43:26 CEST

Johan Rindeborg har visat dokumentet 3 gånger.

2025-05-17
16:25:08 CEST

Dokumentet undertecknades av Johan Rindeborg.