

Årsredovisning för
Brf Fregatten i Linköping
769626-3107

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-10 |
| Underskrifter | 10 |

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fregatten i Linköping, 769626-3107 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Löpande underhåll och skötsel har under året utförts av medlemmarna.

Vid årets utgång var medlemsantalet 30 stycken fördelade på 16 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningens säta är Linköping.

Styrelsen

| | |
|-------------|-------------------|
| Ordförande | Jakob Gavefalk |
| Sekreterare | Helena Jonsson |
| Ledamot | Mattias Renholm |
| Ledamot | Margareta Brandin |
| Ledamot | Jens Holmström |

Revisor Nina Kronberg

Valberedning Margareta Brandin, Sammankallande

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit sex protokollförda sammanträden, en extrastämma samt en ordinarie föreningsstämma 2019-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett flertal lån lagts om. Numera har föreningen lån hos SEB och Länsförsäkringar.

1 miljon har amorterats i samband med detta.

Föreningen har bytt ordförande.

Fastigheten

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Linköping Fregatten 11 |
| Adress: | Västra vägen 18, Linköping |
| Byggår: | 1934 |
| Taxeringsvärde: | 11 254 000 kr varav byggnadsvärde 5 854 000 kr |
| Lägenhetsfördelning: | 16 lägenheter fördelade i en huskropp |
| Total boyta: | 765 m ² |
| Fastighetens areal: | 958 m ² |

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 10 st |
| 2 rum och kök | 4 st |
| 3 rum och kök | 2 st |
| Lokaler | 1 st |

Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Fond fastighets- underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 12 886 859 | | 131 965 | -1 119 266 | -70 466 |
| Resultatdisp. enl stämmobeslut | | | | -70 466 | 70 466 |
| Fondavsättning enl stämmobeslut | | | 35 000 | -35 000 | |
| Årets resultat | | | | | 30 619 |
| Vid årets slut | 12 886 859 | | 166 965 | -1 224 732 | 30 619 |

Flerårsöversikt

| | <i>2019</i> | <i>2018</i> | <i>Belopp i kr 2017</i> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Nettoomsättning | 543 310 | 562 734 | 566 547 |
| Resultat efter finansiella poster | 30 619 | -70 466 | -960 061 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | 5,6 | -12,5 | -169,5 |
| Soliditet, % | 60,8 | 57,8 | 54,3 |
| Balansomslutning | 20 431 759 | 21 445 069 | 20 076 284 |

Nyckeltal i kr/m² boyta

| | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|
| Årsavgift | 626 | 626 | 626 |
| Lån | 10 353 | 11 712 | 11 785 |
| Gemensam elkostnad | 13 | 12 | 11 |
| Värmekostnad | 134 | 147 | 143 |
| Vattenkostnad | 32 | 37 | 34 |
| Renhållningskostnad | 13 | 14 | 15 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> | |
| Till stämmans förfogande står följande belopp | |
| balanserat resultat | -1 224 732 |
| årets resultat | 30 619 |
| | <hr/> |
| Totalt | -1 194 113 |
| | |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman | |
| | |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde | 35 000 |
| balanseras i ny räkning | -1 229 113 |
| | <hr/> |
| Summa | -1 194 113 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 543 310 | 562 734 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 938 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>543 310</u> | <u>564 672</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -298 578 | -402 443 |
| Personalkostnader | | -24 163 | -24 778 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -81 166 | -78 677 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-403 907</u> | <u>-505 898</u> |
| Rörelseresultat | | <u>139 403</u> | <u>58 774</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 137 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -111 921 | -129 240 |
| Summa finansiella poster | | <u>-108 784</u> | <u>-129 240</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>30 619</u> | <u>-70 466</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>30 619</u> | <u>-70 466</u> |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | <u>30 619</u> | <u>-70 466</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 19 488 133 | 19 560 649 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 28 439 | 37 089 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 516 572 | 19 597 738 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 516 572 | 19 597 738 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 4 006 | 1 843 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 880 | 7 597 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 12 886 | 9 440 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 902 301 | 1 837 891 |
| Summa kassa och bank | | 902 301 | 1 837 891 |
| Summa omsättningstillgångar | | 915 187 | 1 847 331 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 431 759 | 21 445 069 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 12 886 859 | 12 886 859 |
| Upplåtelseavgifter | | 571 167 | 571 167 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 166 965 | 131 965 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 624 991 | 13 589 991 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 224 732 | -1 119 266 |
| Årets resultat | | 30 619 | -70 466 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 194 113 | -1 189 732 |
| Summa eget kapital | | 12 430 878 | 12 400 259 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 5 940 000 | 8 903 630 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 940 000 | 8 903 630 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 1 980 000 | 55 880 |
| Leverantörsskulder | | 22 035 | 16 366 |
| Skatteskulder | | 961 | 7 736 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 57 885 | 61 198 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 060 881 | 141 180 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 431 759 | 21 445 069 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 | 200 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | 478 957 | 478 957 |
| Avgiftsförluster | -37 536 | -56 703 |
| Hysesintäkter | 78 424 | 116 793 |
| Garagehyror | 6 683 | 9 000 |
| Bilplatshyror utan el | 16 800 | 14 700 |
| Öresutjämning | -18 | -13 |
| | 543 310 | 562 734 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| El | 9 813 | 8 910 |
| Värme | 102 475 | 112 733 |
| Vatten och avlopp | 24 752 | 28 585 |
| Renhållning, sophantering | 9 731 | 10 329 |
| Trappstädning inhyrd | 7 506 | 2 683 |
| Reparation och underhåll | 5 755 | 14 548 |
| Underhåll gård & park | 5 720 | 8 920 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 22 572 | 21 862 |
| Fastighetsförsäkringar | 11 990 | 13 606 |
| Gemensam tv-anläggning | 17 678 | 17 373 |
| Planerat underhåll | 31 250 | 50 266 |
| Övriga föreningskostnader | 5 747 | 17 590 |
| Administrationskostnader | 36 207 | 34 755 |
| Bankkostnader | 4 032 | 2 975 |
| Övriga bankavgifter | 1 650 | 0 |
| Övriga främmande tjänster | 1 700 | 57 308 |
| Summa | 298 578 | 402 443 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 19 971 574 | 19 971 574 |
| | 19 971 574 | 19 971 574 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -410 925 | -338 409 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -72 516 | -72 516 |
| | -483 441 | -410 925 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 488 133 | 19 560 649 |
| Bokfört värde byggnader | 14 019 918 | 14 092 434 |
| Bokfört värde mark | 5 468 215 | 5 468 215 |
| | 19 488 133 | 19 560 649 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 43 250 | 43 250 |
| -Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 43 250 | 43 250 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 161 | |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -8 650 | -6 161 |
| Vid årets slut | -14 811 | -6 161 |
| Redovisat värde vid årets slut | 28 439 | 37 089 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| <i>Långgivare</i> | <i>Löptid</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 2019-05-28 | 0,98% | 0 | 1 940 000 |
| SEB | 2020-05-28 | 1,54% | 1 940 000 | 1 940 000 |
| SEB | 2021-05-28 | 1,50% | 1 730 000 | 1 770 000 |
| SEB | 2019-05-28 | 1,33% | 0 | 2 309 510 |
| SEB | 2022-10-28 | 1,24% | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Länsförsäkringar | 2022-06-30 | 1,25% | 3 250 000 | 0 |
| | | | 7 920 000 | 8 959 510 |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -40 000 | -55 880 |
| omförhandlas under nästkommande år | | | -1 940 000 | |
| Kvarstående långfristig del | | | 5 940 000 | 8 903 630 |
| Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen | | | -5 940 000 | -7 920 000 |
| Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 0 | 983 630 |

Ställda säkerheter

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 10 640 000 | 10 640 000 |

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 869 | 5 702 |
| Förutbetalda intäkter | 35 603 | 36 647 |
| Övriga upplupna kostnader | 19 413 | 18 849 |
| | 57 885 | 61 198 |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar ett omfattande gårdsarbete 2020. Parkeringsplatser ska utökas, garaget ska göras om, cykelställningar ska utökas. Dessutom kommer dräneringen till huset förbättras. Under 2020 kommer även ett antal lån behövas läggas om.

Underskrifter

Linköping 2020-

Jakob Gavefalk
Styrelseordförande

Helena Jonsson

Mattias Renholm

Margareta Brandin

Jens Holmström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Nina Kronberg