



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fregatten i Linnéstaden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fregatten i Linnéstaden med säte i Göteborg org.nr. 769601-8170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masthugget 1:13	1996-11-12	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	108
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2312
Totalt 39 objekt		2420

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Arontzon	Ordförande	2013-05-28
Marisa Sales	Ledamot	2013-05-28
Raimonds Cerbachs	Ledamot	2013-05-28
Håkan Jönsson	Ledamot	2017-09-19
Maria Kneider	Ledamot	2013-05-28
Patrik Ellrén	Suppleant	2013-05-28
Alexandra Källström	Suppleant	2017-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Arontzon, Raimond Cerbachs, Håkan Jönsson, Marisa



Sales, Maria Kneider samt Alexandra Kjällström och Patrik Ellren.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marisa Sales, Raimonds Cerbachs, Håkan Jönsson och Anders Arontzon.

Revisorer har varit: Sören Karlsson vald av föreningen, samt Carina Eriksson hos Borevision AB och Malin Johannesson hos Borevision AB som revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Ludwig Liljeblad (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-09.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Styrelsen har under 2023 försökt hålla nere utgifterna då räntor och avgifter har ökat.

Arbetet med att bila om golvet i garaget Nordhemsgatan har dock fortsatt. Ett komplicerat projekt då garaget även är ett skyddsrum. Vi trodde vi var nästan framme att skriva kontakt och påbörja arbetet under hösten men i sista minuten så drog sig det tilltänkta företaget ur.

Vi har skrivit avtal om att installera laddstolpar för el-bilar i garagen. Halva kostnaden är bidrag beviljad av Naturvårdsverket. Stolparna har fått vänta på garagegolvet. Ytterdörrar har målats om under året.

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

För året 2024 fortsätter arbetet med garaget Nordhemsgatan. Vi hoppas ett nytt företag kan påbörja vattenbilningen av garagegolvet under första kvartalet 2024.

Laddstolpar för elbilar kommer också påbörjas första kvartalet 2024.

Vi har påbörjat processen med IMD (Individuell Mätning och Debitering). Att föreningen har en el-leverantör och inte som idag en el-leverantör per lägenhet.

Vi har under hösten 2023 tagit in offerter för byte av hydrauliken i hissarna. En hiss per år i tre år.

Vi har skickat ut en ny förfrågan om justering och eventuellt byte av ytter- och balkongdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	233	282	280	285
Skuldsättning, kr/kvm	7 929	8 337	8 380	8 423	8 467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 299	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	145	151	150	120	132
Årsavgifter, kr/kvm	753	753	753	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	796	797	794	794
Nettoomsättning, tkr	1 837	1 837	1 840	1 835	1 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	-696	138	211	-261
Soliditet, %	45	47	47	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 884 800	0	0	5 884 800
Upplåtelseavgifter, kr	8 066 200	0	0	8 066 200
Underhållsfond, kr	132 541	0	231 487	364 028
S:a bundet eget kapital, kr	14 083 541	0	231 487	14 315 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 040 943	-696 102	-231 487	2 113 353
Årets resultat, kr	-696 102	696 102	-133 077	-133 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 344 841	0	-364 564	1 980 276
S:a eget kapital, kr	16 428 382	0	-133 077	16 295 304

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 513 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 344 841
Årets resultat, kr	-133 077
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 980 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 980 277
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 837 230	1 837 236
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 240	3 184
Summa rörelseintäkter		1 840 470	1 840 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-922 189	-862 852
Underhållskostnader	Not 4	-53 513	-951 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 464	-71 327
Personalkostnader	Not 6	7 000	-6 965
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-283 947	-283 947
Summa rörelsekostnader		-1 329 112	-2 176 114
Rörelseresultat		511 358	-335 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	680	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-645 115	-360 440
Summa finansiella poster		-644 435	-360 408
Årets resultat	Not 10	-133 077	-696 102

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	33 191 030	33 474 977
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	136 500	0
		<u>33 327 530</u>	<u>33 474 977</u>
Summa anläggningstillgångar		33 327 530	33 474 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	1 313	0
Övriga fordringar	Not 15	2 495 326	2 527 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	64 193	64 516
		<u>2 560 832</u>	<u>2 592 472</u>
Summa omsättningstillgångar		2 560 832	2 592 472
Summa tillgångar		35 888 362	36 067 449

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 951 000	13 951 000
Underhållsfond	364 028	132 541
	<u>14 315 028</u>	<u>14 083 541</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 113 353	3 040 943
Årets resultat	-133 077	-696 102
	<u>1 980 276</u>	<u>2 344 841</u>
Summa eget kapital	16 295 304	16 428 381
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 9 875 000	6 612 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 9 312 500	12 662 500
Leverantörsskulder	107 286	105 255
Skatteskulder	5 309	7 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 292 963	251 805
	<u>9 718 058</u>	<u>13 026 567</u>
Summa skulder	19 593 058	19 639 067
Summa Eget kapital och skulder	35 888 362	36 067 449

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-133 077	-696 102
Avskrivningar	283 947	283 947
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	150 870	-412 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 682	-755
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	41 491	37 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	188 679	-375 377
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-136 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-136 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-87 500	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 500	-100 000
Årets kassaflöde	-35 321	-475 377
Likvida medel vid årets början	2 493 561	2 968 938
Likvida medel vid årets slut	2 458 239	2 493 561

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 012 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 740 036	1 740 036
Hyror	97 200	97 200
Övriga intäkter	-6	0
	1 837 230	1 837 236
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 240	3 184
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	123 106	118 295
Reparationer	109 898	86 248
El	41 611	49 454
Uppvärmning	225 051	215 126
Vatten	83 204	84 264
Sophämtning	91 903	91 287
Övriga avgifter	76 830	72 119
Förvaltningsarvoden	88 101	81 832
Övriga driftskostnader	82 483	64 226
	922 189	862 852
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	59 200
Byggnad utvändigt	49 775	891 824
Utrustning	3 738	0
	53 513	951 024
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	59 272	64 768
Övriga externa kostnader	17 192	6 559
	76 464	71 327
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	-7 000 *	6 965
<i>*Inget arvode betalas ut för 2021-2022</i>	-7 000	6 965
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	283 947	283 947
	283 947	283 947
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	650	0
Övriga ränteintäkter	30	32
	680	32
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	644 440	359 720
Övriga finansiella kostnader	675	720
	645 115	360 440
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-133 077	-696 102
Avsättning till underhållsfond	-285 000	-285 000
Disposition ur underhållsfond	53 513	951 024
Resultat efter underhållspåverkan	-364 564	-30 078

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 879 000	31 879 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 879 000	31 879 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 904 023	-4 620 076
Årets avskrivningar	-283 947	-283 947
Utgående avskrivningar	-5 187 970	-4 904 023
Bokfört värde byggnader	26 691 030	26 974 977
Bokfört värde mark	6 500 000	6 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	33 191 030	33 474 977
Taxeringsvärde för Masthugget 1:13		
Byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Byggnad - lokaler	676 000	676 000
	43 676 000	43 676 000
Mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	864 000	864 000
	45 864 000	45 864 000
Taxeringsvärde totalt	89 540 000	89 540 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	25 231 000	25 231 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 750	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 750	3 750
Ingående avskrivningar	-3 750	-3 750
Utgående avskrivningar	-3 750	-3 750
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	136 500	0
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 313	0
	1 313	0
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 458 239	2 493 561
Skattkonto	37 087	34 395
	2 495 326	2 527 956
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	64 193	64 516
	64 193	64 516

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2656044472	4,86%	2024-01-28	6 750 000	50 000
Swedbank Hypotek	2656044506	4,96%	2024-03-28	2 512 500	0
Swedbank Hypotek	2757328451	2,39%	2025-11-25	6 612 500	50 000
Swedbank Hypotek	2759786938	3,96%	2028-02-25	3 312 500	0
				19 187 500	100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					100 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 212 500
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 312 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 875 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 687 500
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				81 071	24 457
Ovriga upplupna kostnader				55 961	81 569
Förutbetalda hyror och avgifter				155 931	145 779
				292 963	251 805

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Anders Arontzon

Håkan Jönsson

Maria Kneider

Marisa Sales

Raimonds Cerbachs

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektronisk underskrift

Sören Carlsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fregatten i Linnéstaden, org.nr. 769601-8170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fregatten i Linnéstaden för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fregatten i Linnéstaden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sören Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fregatten i Linnéstaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ARONTZON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:36:16



MARIA KNEIDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:43:55



MARISA SALES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:55:06



HÅKAN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:05:52



RAIMONDS CERBACHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:14:40



SÖREN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:24:23



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:15:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fregatten i Linnéstaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:22:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:15:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.