



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Frekvensen

769635-9855

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frekvensen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Järnbrott 19:4 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 515 m². Föreningen disponerar över 20 garageplatser. Av dessa p-platser är två p-platser försedda med laddstolpar för elbilar samt en parkeringsplats som hyrs ut på korttidsavtal. Föreningen disponerar också över två parkeringsplatser på utsida hus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Tillhörande fastigheten finns också cykelverkstad, porttelefon och moloker för matavfall och hushållssopor.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

År 2022 inleddes med att en av föreningens molok (sopkärl) brann under nyårsnatten. Föreningens försäkringsbolag ersatte större delen av kostnaden för en ny molok.

Styrelsen har under året lagt mycket arbete vid att ta fram ett avtal med en annan förvaltare. Styrelsen har tagit in tre offerter (fyra inkl. JM@home) och fattade slutligen beslut samt slöt avtal med HSB Göteborg om att förvalta både föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelsen har under året även utrett möjligheterna för inglasning av balkongerna och har tagit in tre offerter från olika balkonginglasningsfirmor. Styrelsen fattade beslut om att Lumon Göteborg skulle få exklusivitet som entreprenör.

Ansökan om bygglov för inglasningen skickades därefter in till Göteborgs Stadsbyggnadskontor, dock kom att avslå ansökan med hänvisning till att det skulle strida mot gällande detaljplan. Beslutet överklagades, dock utan framgång.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning vilket gällde fram till och med den 31 december 2022. Från och med den 1 januari 2023 har avtal tecknats med HSB Göteborg. För den tekniska förvaltningen har avtal tecknats med JM AB vilket gällde fram till den 31 december 2022. Från och med den 1 januari 2023 har avtal tecknats med HSB Göteborg.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 960 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not tio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 157 355 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har två (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (inga) lägenheter upplåtits i andra hand.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen kommer under 2023 arbeta med att följa upp och se till att JM fullföljer sina åtaganden avseende bl. a. målning av väggarna i trapphusen och markarbeten på baksidan av huset. Vidare kommer styrelsen på föreningens bekostnad ombesörja att övriga väggar i trapphusen också målas.

Arbete kommer även fortgå under 2023 med att ta fram ett ekonomiskt försvarbart alternativ avseende laddplatser i garaget i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	71
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	71

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2022 haft följande sammansättning:

Peter Törnmalm	Ledamot	Ordförande
Sebastian Kriegholm	Ledamot	
Erik Sahlbom	Ledamot	
Danny Messinger	Ledamot	
Sandra Tegenmark	Ledamot	
Thomas Borg	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Olivia Örabäck som ordinarie ledamot.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (fyra) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Arvid Andersson Huvudansvarig

Valberedning

Joachim Samuelsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2018.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 280	2 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	442
Soliditet, %	79	78
Bokfört värde fastighet per kvm boarea, kr	61 980	62 266
Lån per kvm boarea, kr	12 895	13 276
Fastighetens belåningsgrad, %	21	21
Årsavgift per m ² boarea, kr	688	662

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 50 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Förskott och medlemsinsats	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 175 000	46 830 000		24 972	442 446
Disposition av föregående års resultat:			88 025	354 421	-442 446
Årets resultat					267 646
Belopp vid årets utgång	76 175 000	46 830 000	88 025	379 393	267 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	379 393
Årets resultat	267 646
Totalt	647 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	88 025
Balanseras i ny räkning	559 014
Totalt	647 039

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 279 711	2 160 777
Övriga rörelseintäkter	3	101 763	0
Summa rörelseintäkter m.m.		2 381 474	2 160 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-796 167	-485 021
Övriga externa kostnader	5	-259 006	-218 684
Personalkostnader	6	-68 996	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 448	-737 448
Summa rörelsekostnader		-1 861 617	-1 487 150
Rörelseresultat		519 857	673 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 947	2 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 264	-234 020
Summa finansiella poster		-252 211	-231 181
Resultat efter finansiella poster		267 646	442 446
Resultat före skatt		267 646	442 446
Årets resultat		267 646	442 446

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och Mark	7	155 880 104	156 617 552
Summa materiella anläggningstillgångar		155 880 104	156 617 552
Summa anläggningstillgångar		155 880 104	156 617 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 374	98 806
Övriga fordringar	8	714 925	960 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 821	55 640
Summa kortfristiga fordringar		756 120	1 115 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 367	27 347
Summa kassa och bank		25 367	27 347
Summa omsättningstillgångar		781 487	1 142 448
SUMMA TILLGÅNGAR		156 661 591	157 760 000

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 005 000	123 005 000
Fond för yttre underhåll		88 025	0
Summa bundet eget kapital		123 093 025	123 005 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		379 393	24 972
Årets resultat		267 646	442 446
Summa fritt eget kapital		647 039	467 418
Summa eget kapital		123 740 064	123 472 418
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 420 000	32 430 000
Summa långfristiga skulder		20 420 000	32 430 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 010 000	960 000
Leverantörsskulder		16 750	322 271
Övriga skulder		63	0
Skatteskulder		219 080	195 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	255 634	379 761
Summa kortfristiga skulder		12 501 527	1 857 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 661 591	157 760 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har ännu inte åsatts värdeår och fastigheten har inte erhållit nytt taxeringsvärde. Tidigare taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 729 334	1 663 764
Hyror garage och parkeringsplatser	361 900	344 074
Bredband	129 360	124 021
Varmvatten	54 307	28 958
Öresutjämning	-22	-40
Andrahandsuthyrning	3 958	0
Övriga intäkter	874	0
	2 279 711	2 160 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	101 763	0
	101 763	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	19 108	40 735
El	157 829	127 998
Värme	131 864	99 855
Vatten	93 652	58 596
Försäkring	21 852	21 367
Bredband	131 789	87 558
Avfall	60 424	37 865
Reparationer och underhåll	156 120	11 047
Fastighetsskatt	23 530	0
Öresavrundning	-1	0
	796 167	485 021

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	23 985	18 742
Ekonomisk förvaltning	65 124	61 502
Teknisk förvaltning	100 000	100 000
It-kostnader	166	1 824
Revision	18 750	26 500
Möteskostnader	959	6 730
Övriga externa kostnader	4 553	3 386
Förbrukningsmaterial	45 469	0
	259 006	218 684

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden	52 500	35 000
Sociala kostnader	16 496	10 997
	68 996	45 997

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 355 000	157 355 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 355 000	157 355 000
Ingående avskrivningar	-737 448	0
Årets avskrivningar	-737 448	-737 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 474 896	-737 448

Utgående redovisat värde	155 880 104	156 617 552
Taxeringsvärden byggnader	69 353 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	19 795 000
	94 353 000	46 795 000
Bokfört värde byggnader	87 017 894	87 755 342
Bokfört värde mark	68 862 210	68 862 210
	155 880 104	156 617 552

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	196 370	683
Fordran entreprenör	181 105	181 224
Klientmedelskonto	337 450	778 749
Öresavrundning	0	-1
	714 925	960 655

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	18 514	18 151
Hemsida	1 990	166
Serviceavtal	1 503	1 447
Bredband	10 813	10 876
Teknisk förvaltning	0	25 000
Öresavrundning	1	0
	32 821	55 640

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,84	2024-11-28	10 810 000	11 130 000
SEB	0,67	2023-11-28	10 810 000	11 130 000
SEB	0,76	2025-11-28	10 810 000	11 130 000
			32 430 000	33 390 000
Kortfristig del*			12 010 000	960 000
Summa långfristiga skulder			20 420 000	32 430 000

Nästa års amortering	1 200 000
Nästa års omförhandlade lån	10 810 000
Summa kortfristig del av föreningens skuld	12 010 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 10 810 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 430 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	26 500	26 500
Förutbetalda avgifts- och hyresintäkter	103 638	248 290
El	16 000	29 257
Värme	12 000	22 775
Reparationer	0	6 943
Arvode	52 500	35 000
Sociala avgifter	16 496	10 997
Vatten	21 000	0
Avfall	7 500	0
	255 634	379 762

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 350 000	34 350 000
	34 350 000	34 350 000

Bostadsrättsföreningen Frekvensen

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Peter Törnmalm
Ordförande

Erik Sahlbom

Danny Messinger

Sandra Tegenmark

Sebastian Kriegholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska namnteckning

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 09:10

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 12.05.2023 11:53

DOCUMENT ID:

HyeI52KiNn

ENVELOPE ID:

HyXB9nFjN3-HyeI52KiNn

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Frekvensen 230512.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Erik Sahlbom erik_sahlbom@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 12:14 12.05.2023 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/08) IP: 90.231.55.160
SEBASTIAN KRIGHOLM elbrev@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 19:52 12.05.2023 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/06) IP: 193.207.169.126
Hans Peter Törnmalin peter.tornmalm@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 09:07 12.05.2023 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/04) IP: 78.72.47.180
Sandra Tegenmark sandra.tegenmark@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 13:07 12.05.2023 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/30) IP: 84.216.129.143
DANNY MESSINGER danny-messinger@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 18:10 15.05.2023 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/06) IP: 78.72.46.127
Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2023 09:10 12.05.2023 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/19) IP: 83.255.35.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed