

Årsredovisning

2024

Brf Frögårdarna



Kallelse till föreningsstämma med Brf Frögårdarna

Datum och Tid: Tisdagen den 20 maj kl. 18.00

Lokal: Anderstorps Kyrka

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 1. Förslag från styrelsen på nya stadgar, andra beslutet.
 2. Motioner inkomna från medlemmar
19. Avslutande

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 resultat 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 2018 och 2047 som uppdateras årligen.
- 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 höjs med 2% fr.o.m 1/1 2025.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-06 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå.

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

Styrelsen

Tommy Lindkvist	Ledamot	Ordförande
Mats Allanson	Ledamot	
Rebecka Persson	Ledamot	Sekreterare
Peter Lindberg	Ledamot	Vice Ordförande
Susanne Löfvenmark	Ledamot	
Anders Stenberg	Ledamot	
Charlotte Pettersson	Ledamot	Avflyttad 2025-01-15

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen i Åre HB

Valberedning

Daniel Norgren

Magdalena Bergström

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Havren 2	1977	Skellefteå
Rågen 2	1976	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme (kallhyra tillämpas).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 11 flerbostadshus och 14 småhus.

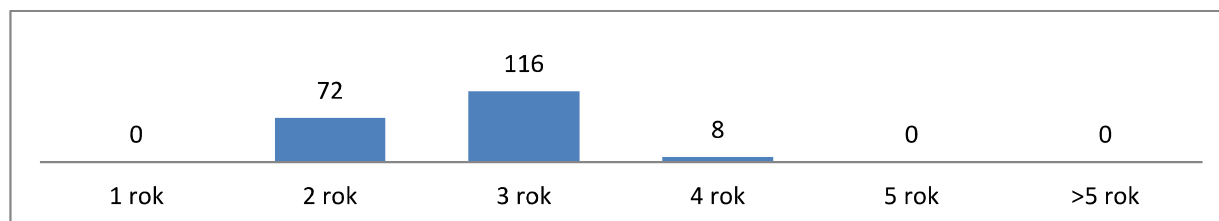
Värdeåret är 1977. Tomten innehas med äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 720 m², varav 14 708 m² utgör lägenhetsyta och 1 012 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 196 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu, spabad
 Gemensamhetslokal
 Snickeri
 Friskvårdsgym
 Tvättstugor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
 Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av låssystem	2024	
Hamling av pilträd	2024	
Reparation av 6 balkonger	2024	
Fönsterbyte	2023	
Cykelskjul udda sidan	2023	
Hamling av pilträd	2022-2023	
Byte 2 tvättmaskiner & torktumlare	2022	
Målning av p-platser	2022	
Trafikspeglar uppsatta	2022	
Upprustning festlokal	2022	
Laddboxar med appstyrning	2021	201 st
Målning fasader jämna sidan	2021-2022	5 radhus
Taksäkerhet på flerfamiljshus	2018-2022	
Brandsäkerhet radhus	2020	
Målning fasader udda sidan	2020	
Målning förråd	2019	
Markarbeten	2018	Brunnar och dränering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2025	Udda sidan
Underhåll i tvättstugor	2025	
Underhåll miljörum	2025	
Pergola vid 223	2025	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fjärrvärmel leverantör	Skellefteå Kraft
TV-leverantör	Tele2
Teknisk förvaltning	Egen fastighetsskötare
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Lägenhetsförteckning	Altorpet Consulting

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av låssystem, hamling av pilträd och reparation av 6 st balkonger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 244

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 24

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 244

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2% fr.o.m 1/1 2025.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	634	628	627	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	92	94			
Lån/ m ² bostadsrättsyta	2 174	2 233	1 603	1 735	1 776
Lån/m ² totalyta	2 034	2 089			
Elkostnad/m ² totalyta	16,4	12,8	14	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	2,6	2,8	3	3	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	2,0	1,5	1	2	4
Energikostnad/m ² totalyta	21	17			
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	34	22	20	30
Räntekänslighet	3,4	3,5			
Soliditet (%)	neg	neg	22	18	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 474	-10 992	1 345	1 849	-784
Sparande/m ² totalyta	259	272	381	330	253
Nettoomsättning (tkr)	9 920	9 735	9 580	9 527	9 498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 m² bostäder och 1 012 m² lokaler.

			Disposition av föregående års resultat	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	874 955	0	0	874 955
Fond för yttre underhåll	2 500 000	2 500 000	-3 609 109	3 609 109
S:a bundet eget kapital	3 374 955	2 500 000	-3 609 109	4 484 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 078 262	-2 500 000	-7 383 266	2 805 004
Årets resultat	2 474 363	2 474 363	10 992 375	-10 992 375
S:a fritt eget kapital	-4 603 899	-25 637	3 609 109	-8 187 371
S:a eget kapital	-1 228 943	2 474 363	0	-3 703 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 474 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 578 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
summa balanserat resultat	-4 603 899
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	297 500
att i ny räkning överförs	-4 306 399

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 920 325	9 735 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	401 881	215 239
Summa rörelseintäkter		10 322 206	9 950 370
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 197 403	-17 470 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 799	-350 509
Personalkostnader	Not 6	-1 282 317	-1 333 669
Avskrivning av materiella	Not 7	-1 305 774	-1 296 448
Summa rörelsekostnader		-7 132 293	-20 451 316
RÖRELSERESULTAT		3 189 913	-10 500 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		113 050	46 437
Räntekostnader		-828 599	-537 865
Summa finansiella poster		-715 549	-491 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 474 363	-10 992 375
ÅRETS RESULTAT		2 474 363	-10 992 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 507 512	26 713 506
Inventarier	Not 9	269 311	149 296
Summa materiella anläggningstillgångar		25 776 823	26 862 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 776 823	26 862 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar		6 938	944
Övriga fordringar	Not 10	145 606	396 705
Summa kortfristiga fordringar		152 544	397 649
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		7 378 194	4 420 368
Summa kassa och bank		7 378 194	4 420 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 530 739	4 818 017
SUMMA TILLGÅNGAR		33 307 562	31 680 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		874 955	874 955
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 500 000	3 609 109
Summa bundet eget kapital		3 374 955	4 484 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 078 261	2 805 004
Årets resultat		2 474 363	-10 992 375
Summa fritt eget kapital		-4 603 898	-8 187 371
SUMMA EGET KAPITAL		-1 228 943	-3 703 306
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	31 116 600	31 977 172
Summa långfristiga skulder		31 116 600	31 977 172
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12, 13	860 572	860 572
Leverantörsskulder		414 509	446 955
Skatteskulder		71 384	109 351
Övriga skulder		1 110 212	1 059 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	963 227	930 523
Summa kortfristiga skulder		3 419 905	3 406 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 307 562	31 680 818

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2024	2023
Rörelseresultat efter avskrivningar	3 189 912	-10 500 946
Finansiella intäkter	113 050	46 437
Finansiella utgifter	-828 599	-537 865
Kortfristiga skulder	12 951	64 161
Kortfristiga fordringar	245 105	-251 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 732 419	-11 179 533
 INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avskrivningar	1 305 774	1 296 448
Nyanskaffningar	-219 796	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 085 978	1 296 448
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nya lån	0	10 000 000
Långfristiga skulder/amortering	-860 572	-735 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-860 572	9 264 428
 ÅRETS KASSAFLÖDE	2 957 826	-618 656
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG	4 420 368	5 039 024
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	7 378 194	4 420 368

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2024	2023
Byggnader	67 år	67 år
Fjärrvärme	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Kabel-TV	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter (kabel-TV ingår)	9 515 148	9 328 605
Avsättning inre fond	-96 648	-96 648
Hyror parkering	93 960	96 129
Hyror garage	291 610	290 505
Elintäkter	51 444	43 980
Avgift andrahandsuthyrning	24 830	19 915
Bastu	12 000	17 600
Gemensamhetslokal	13 500	12 250
Hobbyrum	350	420
Gym	5 200	13 000
Faktureringsavgifter	8 898	9 315
Öresutjämning	33	60
	9 920 325	9 735 131

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
	Fakturerade kostnader	0	8 283
	Övriga erhållna bidrag	54 387	61 840
	Försäkringsersättning	331 165	142 301
	Övriga intäkter	16 329	2 815
		401 881	215 239
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	233 173	347 734
	Städning	108 000	114 815
	Ovk	19 748	5 375
	Bevakning	60 610	64 404
	Serviceavtal	48 062	17 644
	Förbrukningsmaterial	15 796	38 297
	Fordon	20 270	18 889
		505 659	607 158
	Reparationer		
	Fastighets förbättringar	228 747	162 328
	Tvättstuga	4 882	3 805
	Lås	7 290	5 577
	VVS	3 604	59 608
	Värmeanläggning/undercentral	110 128	117 622
	Ventilation	17 343	28 505
	Elinstallationer	4 773	5 154
	Bredband	2 281	8 293
	Tak	8 786	14 438
	Mark/gård/utemiljö	103 053	76 079
	Garage/parkering	7 861	4 134
	Vattenskada	531 785	240 946
		1 030 533	726 489
	Periodiskt underhåll	2 024	2 023
	Byggnad	0	53 725
	Balkonger	262 500	0
	Tak	35 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	404 625
	Fönster	0	13 518 759
		297 500	13 977 109

Taxebundna kostnader		2024	2023
El		258 194	201 898
Fjärrvärme		40 880	44 238
Vatten		31 004	24 179
Sophämtning		520 829	536 074
Hyra sopcontainer		29 163	27 049
		880 070	833 438
Övriga driftskostnader			
Fastighetsförsäkring		166 963	162 915
Självrisk		73 760	0
Kabel-TV		491 806	485 840
Bredband		234 036	234 036
		966 565	882 791
Fastighetsskatt/avgift		517 077	443 706
TOTALT DRIFTSKOSTNADER		4 197 403	17 470 691
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2024	2023
Tele- och datakommunikation		18 595	17 081
Revisionsarvode extern		12 500	27 500
Förenings kostnader		5 222	5 187
Styrelseomkostnader		4 436	5 333
Fritids- och trivselkostnader		7 111	21 544
Förvaltningsarvode		161 568	161 076
Administration		110 263	66 792
Korttidsinventarier		16 874	24 692
Konsultarvode		0	7 273
Föreningsavgifter		0	3 801
Bostadsrätterna		10 230	10 230
		346 799	350 509
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2024	2023
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har en anställda män			
Styrelse och arbetsledare		273 764	256 694
Löner		573 337	588 242
Övriga ersättningar		12 653	7 498
Sociala kostnader		225 674	272 197
Uttagsskatt		187 969	193 052
Övriga personalkostnader		8 920	15 985
		1 282 317	1 333 669

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
	Byggnad	468 716	468 716
	Förbättringar	378 778	378 778
	Markanläggning	358 499	358 499
	Inventarier	99 781	90 455
		1 305 774	1 296 448
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 793 345	53 793 345
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 793 345	53 793 345
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 079 839	-25 873 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 205 993	-1 205 993
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 285 832	-27 079 839
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 507 512	26 713 506
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 072 365	1 072 365
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 354 000	79 142 000
	Taxeringsvärde mark	29 029 000	22 649 000
		111 383 000	101 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 484 000	99 892 000
	Lokaler	1 899 000	1 899 000
		111 383 000	101 791 000
Not 9	INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 435 266	1 435 266
	Nyanskaffningar	219 796	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 655 062	1 435 266
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 285 970	-1 195 515
	Årets avskrivning enligt plan	-99 781	-90 455
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-1 385 751	-1 285 970
	Redovisat restvärde vid årets slut	269 311	149 296

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts & hyresfordringar	6938	944
Skattekonto	145 606	152 578
Övriga fordringar	0	244 127
	152 544	397 649

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 609 109	4 433 944
Reservering enligt stadgar	2 500 000	2 500 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 609 109	-3 324 835
	2 500 000	3 609 109

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag	2024-12-31
Handelsbanken	6 625 315	6 659 119	2025-12-01	0,85%
SBAB	6 523 570	6 803 570	2027-11-12	3,70%
SBAB	2 425 000	2 475 000	2026-07-14	4,50%
SBAB	2 425 000	2 475 000	2027-07-14	4,28%
SBAB	2 437 500	2 487 500	2028-07-14	4,17%
SBAB	2 437 500	2 487 500	2029-11-19	4,35%
Swedbank	4 527 092	4 773 252	2025-09-25	0,91%
Swedbank	3 667 139	3 707 139	2026-09-25	1,09%
Swedbank	909 056	969 664	2025-06-18	1,65%
	31 977 172	32 837 744		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-860 572	-860 572		
	31 116 600	31 977 172		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 674 312 kr

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 782 700	41 782 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Arvoden	61 800	61 800
	Sociala avgifter	33 076	32 692
	Semesterlöneskuld	43 471	42 250
	Ränta	4 301	4 566
	Avgifter och hyror	816 143	789 215
	Övriga upplupna kostnader	4 436	0
		963 227	930 523

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Se planerat underhåll på sidan 3.

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av den digitala signeringen.



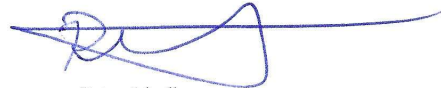
Tommy Lindkvist
Ledamot/ordförande



Mats Allanson
Ledamot



Rebecka Persson
Ledamot



Peter Lindberg
Ledamot



Anders Stenberg
Ledamot



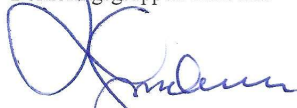
Charlotte Pettersson
Ledamot



Susanne Löfvenmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen.

Bokföringsgruppen i Åre HB



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Frögårdarna org.
nr 716415-1644

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Frögårdarna för 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Frögårdarna:s
finansiella ställning per den 31 december 2024.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Storlien 2025-03

Lars Ljungström

Verifikat



Signerande parter

Lars Ljungström

Undertecknare

lars.ljungstrom@telia.com

Undertecknad med BankID av LARS

LJUNGSTRÖM - 195710158279

Signerade 2025-03-25 12:01:51 CET

IP 90.236.103.102

Edge, 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

2025-03-25
11:59:13 CET

Dokument skickades till Lars Ljungström, .

2025-03-25
12:01:21 CET

Lars Ljungström har visat dokumentet 1 gång.

2025-03-25
12:01:51 CET

Dokumentet undertecknades av Lars Ljungström.



Förslag Kandidater

Omval i styrelsen:

Tommy Lindkvist, tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Peter Lindberg, tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Rebecka Persson, tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Valberedningen föreslår samtliga för omval.

Ny:

Stefan Johansson, tackat ja till uppdrag i styrelsen.

Valberedningen föreslår Stefan Johansson som ersättare för Lotta under 1 år.

Arvoden

Fasta arvoden 2024:

Ordförande 4 400 kr per år

Vice ordförande 2 750 kr per år

Övriga ledamöter 1 650 kr per år

Sekreterare 300 kr per protokoll.

Valberedningen föreslår en justering på cirka 10% på de fastna arvodena, undantaget sekreteraren som justeras med cirka 15% per protokoll

Förslag fasta arvoden 2025:

Ordförande 4 900 kr per år

Vice ordförande 3000 kr per år

Övriga ledamöter 1 800 kr per år

Sekreterare 350 kr per protokoll

Mötesarvode 2024:

1 100 kr per möte och person.

Valberedningen föreslår att mötesarvodet förblir oförändrat.

Grupparbete arvode 2024:

163 kr per timme.

81,5 kr per påbörjad halvtimme.

Valberedningen föreslår en justering på cirka 4% på grupparbetsarvoden.

Förslag grupparbete arvoden 2025:

170 kr per timme.

85 kr per påbörjad halvtimme.

Nytt förslag:

Valberedningen föreslår ett maxtak på ett sammanlagt arvode för hela styrelsen enligt följande:

1 000 kr per lägenhet och år, vilket innebär ett maxtak på 196 000 kr för styrelsens ersättning per år.

Motiveringen till ökningen:

Förutom mötesarvodet är det länge sedan någon justering gjordes på arvodena.

Styrelsen utför ett mycket bra jobb som är väldigt viktigt för oss som bor här.

Valberedningen upplever att styrelsen arbetar mycket väl tillsammans, har god kommunikation både sinsemellan och till oss medlemmar, och att dom har ett driv att förbättra för oss medlemmar.

För att en bostadsrättsförening ska fungera bra krävs det att det bland dom boende finns personer som är engagerade och villiga att lägga ned tid och energi för att alla ska få det bättre. För att det ska bli så bra som möjligt krävs det att alla medlemmar jobbar tillsammans och hjälper styrelsen att göra ett så bra jobb som möjligt.

Valberedningen anser det viktigt att engagemanget fortsatt finns inom föreningen och för att ha arvodena på en relevant nivå anser vi att justeringarna är motiverade.

Daniel Norgren & Magdalena Bergström



Bilaga 1 Till Årsredovisningen för brf Frögårdarna 2024

Förslag till stadgeändring andra beslutet vid årsstämman den 20 maj 2025

Bakgrund/Förklaring

Vad är en bostadsrättsförening?

En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna med bostadsrätt utan tidsbegränsning

Vad styr en bostadsrättsförening?

Föreningens **stadgar** samt ett antal övergripande lagar. De viktigaste är

- bostadsrättslagen
- lagen om ekonomisk förening
- bokföringslagen
- -m.fl.

Vad påverkar vi som medlemmar i brf Frögårdarna?

Inom gällande lagstiftningen

- fastställer våra stadgar genom beslut vid årlig föreningsstämma
- utser styrelse enligt gällande stadgar

Varför stadgar?

Ett viktigt och aktuellt dokument som reglerar förhållandet mellan medlem och förening, förtydligar ansvaret som vilar på medlem respektive förening avseende rättigheter och skyldigheter

Måste bostadsrättsföreningen ha stadgar?

Ja, alla bostadsrättsföreningar måste fastställa egna stadgar enl. Bostadsrättslagen 9 kap. 5 §

Hur ändrar man stadgarna?

Förslag om ändringar kommer vanligtvis via enskild medlem eller styrelsen i samband med ändringar, tillägg i lagstiftningen. För att ändra stadgarna krävs beslut av föreningsstämman. De nya stadgarna börjar gälla först när de har registrerats hos Bolagsverket.

Varför vill styrelsen föreslå nya stadgar?

1 jan 2023 kom ett flertal lagändringar som påverkar vår bostadsrättsförening, våra stadgar har justerats över tid lite här och där, nu och då under de senaste 20-30 åren. Styrelsen valde i höstas (2023) att göra en grundläggande översyn med hjälp av vår branschorganisation Bostadsrätterna. Vi jämförde våra nuvarande stadgar med den normalstadga som Bostadsrätterna tagit fram i nära samarbete med jurister och andra bostadsrättsföreningar och som kontinuerligt revideras utifrån ny lagstiftning.

Vi valde att arbeta igenom och jämföra stadgarna vid höstens styrelsemöte. C:a 20-25 paragrafer per möte. Det var mycket lärorikt då vi var tvungna att ta del och förstå innebörden av varje ord och mening i texten, inte alltid så lätt med juridisk text. Bostadsrätternas rådgivare och jurister har hjälpt oss med de klurigaste texterna.

Generellt kan vi säga att de nya stadgarna (styrelsen förslag) som utarbetats från Normalstadgarna och anpassats till vår förening är tydligare, de är genomarbetade av oss i styrelsen samt kontrollerade av Bostadsrätternas jurister. Med dessa stadgar kan vi alltid ha ett aktuellt och heltäckande dokument som revideras kontinuerligt.

Frögatan 18 mars 2024

Styrelsen

Motioner inkomna till Brf Frögårdarna inför 2025 års stämma.

Motion 1

Ventilationsgaller på garagedörrarna behöver bytas till annat material.
Övervägande del av de befintliga är trasiga. Skadas förmodligen vid snöröjning vintertid.

Finns möjlighet att byta till garagehandtag av mer hållbart material?
Befintliga handtag spricker lätt och behöver ofta bytas, vilket medför onödiga kostnader.

Mvh Ann-Sofi Lindqvist Martin Danielsson
Frögatan 340

Styrelsens svar: Dessa ventilationsgaller tillverkas ej längre. Ventilationsgallren byts ut till galler av metall under sommaren 2025. Garagehandtagen finns i lager och byts vid behov efter felanmälan.

Styrelsen föreslår: Att stämman beslutar att motion 1 skall anses som besvarad.

Motion 2

Önskvärt med ett bord och två bänkar, vid lekplatsen jämna sidan. Enkel modell liknande de som finns mellan Frögatan 292 och 300. Placering i anslutning till befintlig grillplats och lilla lekparken.

Ann-Sofi Lindqvist
Martin Danielsson

Styrelsens svar: Inköp av bord med bänkar som placeras ut enl motionen sommaren 2025.

Styrelsen föreslår: Att stämman beslutar att motion 2 skall anses besvarad.

Motion 3.

Motion angående tid för Gästparkerings.
Den nu gällande tiden för fri gästparkering är för kort. Det känns inte bra att behöva hålla koll på tiden, när man får gäster, besök.
Bladgatan och Kvistgatan har faktiskt 24 timmar fritt för besökande.
6 timmar istället för 3 är därför önskvärt för oss på Frögatan.

Ingvar o Hedvig Eriksson Frögatan 289

Styrelsens svar: Det pågår en översyn att ev införa betallösning via app av gästparkeringarna pga en del omkringliggande Brf samt Heimstaden infört betallösning vilket belastar våra gratisparkeringar. Vi har tidigare haft 6 timmar som tidsgräns vilket resulterat i stora problem med otillbörligt nyttjande av dessa p-platser. Möjligheten finns alltid att nyttja de p-biljetter som delas ut och som gäller 24 timmar. Under tiden översynen pågår gäller de nuvarande reglerna.

Styrelsen föreslår: Att stämman beslutar att motion 3 skall anses besvarad.



Anderstorp

På södra sidan av Skellefteälven kom ett nytt bostadsområde att formas som fick namnet Anderstorp. Namnet kom efter den lantbruksskola som låg på området, som i sin tur hade fått namnet efter Anderstorp gård. Tiden innan byggandet bestod området till största delen av jordbruksmark. I februari 1969 utlystes en arkitekttävling och det vinnande förslaget blev "Gångbart" av arkitektkontoret GAKO. Området utformades med ett centrum som skulle vara bilfritt och lättillgängligt. Det skulle finnas butiker, post, bank, lekskolor, en gymnasieskola, föreningslokaler, en kyrka och rekreationsytor. Flerbostadshus byggdes i två våningar för att ge en småskalig miljö och markkontakt för de boende. Lägenheterna byggdes enligt miljonprogrammets rationella byggande, likadana typer av hus enligt standardmått.

