

# 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**

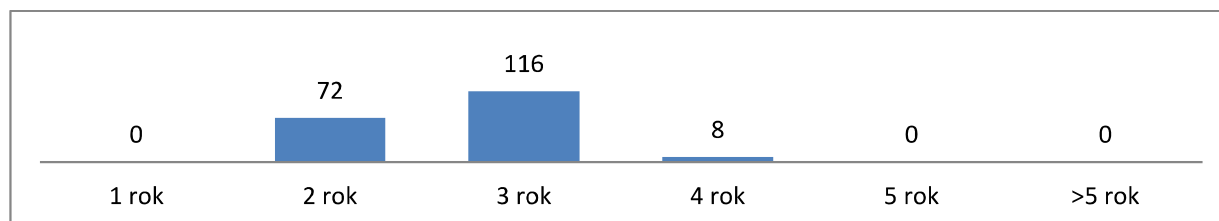
Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 11 flerbostadshus och 14 småhus.

Värdeåret är 1977. Tomten innehas med äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 720 m<sup>2</sup>, varav 14 708 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 012 m<sup>2</sup> 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      |                       |
| Trafikspegel 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta             | 647   | 634     | 628   | 627   | 625   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna | 92    | 94      |       |       |       |
| Lån/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta                  | 2 174 | 2 233   | 1 603 | 1 735 | 1 776 |
| Lån/m <sup>2</sup> totalyta                          | 2 034 | 2 089   |       |       |       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                    | 16,4  | 12,8    | 14    | 13    | 14    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta                 | 2,6   | 2,8     | 3     | 3     | 4     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                | 2,0   | 1,5     | 1     | 2     | 4     |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta                | 21    | 17      |       |       |       |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> totalyta                     | 259   | 272     | 381   | 330   | 253   |
| Nettoomsättning (tkr)                                | 9 920 | 9 735   | 9 580 | 9 527 | 9 498 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 708 m<sup>2</sup> bostäder och 1 012 m<sup>2</sup> lokaler.

|                                |                            |                          | Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                            |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | enl stämmans<br>beslut                       | Belopp vid<br>årets ingång |
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                              |                            |
| Inbetalda insatser             | 874 955                    | 0                        | 0                                            | 874 955                    |
| Fond för yttre underhåll       | 2 500 000                  | 2 500 000                | -3 609 109                                   | 3 609 109                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>3 374 955</b>           | <b>2 500 000</b>         | <b>-3 609 109</b>                            | <b>4 484 064</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                              |                            |
| 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                |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-4 603 899</b>          | <b>-25 637</b>           | <b>3 609 109</b>                             | <b>-8 187 371</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-1 228 943</b>          | <b>2 474 363</b>         | <b>0</b>                                     | <b>-3 703 307</b>          |

## 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        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 603 899</b> |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                           |                   |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 297 500           |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                                   | <b>-4 306 399</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                  |       | 2024              | 2023               |
|------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                |       |                   |                    |
| Nettoomsättning                          | Not 2 | 9 920 325         | 9 735 131          |
| Övriga rörelseintäkter                   | Not 3 | 401 881           | 215 239            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |       | <b>10 322 206</b> | <b>9 950 370</b>   |
| <b>RÖRELSENSKOSTNADER</b>                |       |                   |                    |
| 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         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |       | <b>-7 132 293</b> | <b>-20 451 316</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   |       | <b>3 189 913</b>  | <b>-10 500 946</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                |       |                   |                    |
| Övriga ränteintäkter                     |       | 113 050           | 46 437             |
| Räntekostnader                           |       | -828 599          | -537 865           |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |       | <b>-715 549</b>   | <b>-491 429</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |       | <b>2 474 363</b>  | <b>-10 992 375</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |       | <b>2 474 363</b>  | <b>-10 992 375</b> |



## Balansräkning

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

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |               |                   |                   |
| <b>Budet eget kapital</b>                    |               |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |               | 874 955           | 874 955           |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 11        | 2 500 000         | 3 609 109         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |               | <b>3 374 955</b>  | <b>4 484 064</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |               |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |               | -7 078 261        | 2 805 004         |
| Årets resultat                               |               | 2 474 363         | -10 992 375       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |               | <b>-4 603 898</b> | <b>-8 187 371</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |               | <b>-1 228 943</b> | <b>-3 703 306</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |               |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12,<br>13 | 31 116 600        | 31 977 172        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |               | <b>31 116 600</b> | <b>31 977 172</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |               |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder                   | Not 12,<br>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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |               | <b>3 419 905</b>  | <b>3 406 952</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |               | <b>33 307 562</b> | <b>31 680 818</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>        |
|--------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| 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           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>2 732 419</b> | <b>-11 179 533</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                  |                  |                    |
| Avskrivningar                                    | 1 305 774        | 1 296 448          |
| Nyanskaffningar                                  | -219 796         | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>1 085 978</b> | <b>1 296 448</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                 |                  |                    |
| Nya lån                                          | 0                | 10 000 000         |
| Långfristiga skulder/amortering                  | -860 572         | -735 572           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-860 572</b>  | <b>9 264 428</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                          | <b>2 957 826</b> | <b>-618 656</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG</b>            | <b>4 420 368</b> | <b>5 039 024</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>            | <b>7 378 194</b> | <b>4 420 368</b>   |

## 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               |
|                              | <b>9 920 325</b> | <b>9 735 131</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|--------------|-------------------------------|------------------|-------------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 0                | 8 283             |
|              | Övriga erhållna bidrag        | 54 387           | 61 840            |
|              | Försäkringsersättning         | 331 165          | 142 301           |
|              | Övriga intäkter               | 16 329           | 2 815             |
|              |                               | <b>401 881</b>   | <b>215 239</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                  |                   |
|              | 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            |
|              |                               | <b>505 659</b>   | <b>607 158</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>           |                  |                   |
|              | 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           |
|              |                               | <b>1 030 533</b> | <b>726 489</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>   | <b>2 024</b>     | <b>2 023</b>      |
|              | Byggnad                       | 0                | 53 725            |
|              | Balkonger                     | 262 500          | 0                 |
|              | Tak                           | 35 000           | 0                 |
|              | Mark/gård/utemiljö            | 0                | 404 625           |
|              | Fönster                       | 0                | 13 518 759        |
|              |                               | <b>297 500</b>   | <b>13 977 109</b> |

|                               |                                        |                  |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                                        | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
| 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            |
|                               |                                        | <b>880 070</b>   | <b>833 438</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                                        |                  |                   |
| Fastighetsförsäkring          |                                        | 166 963          | 162 915           |
| Självrisk                     |                                        | 73 760           | 0                 |
| Kabel-TV                      |                                        | 491 806          | 485 840           |
| Bredband                      |                                        | 234 036          | 234 036           |
|                               |                                        | <b>966 565</b>   | <b>882 791</b>    |
| <b>Fastighetsskatt/avgift</b> |                                        | <b>517 077</b>   | <b>443 706</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b> |                                        | <b>4 197 403</b> | <b>17 470 691</b> |
| <b>Not 5</b>                  | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|                               | 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            |
|                               |                                        | <b>346 799</b>   | <b>350 509</b>    |
| <b>Not 6</b>                  | <b>PERSONALKOSTNADER</b>               | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|                               | <b>Anställda och personalkostnader</b> |                  |                   |
|                               | 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            |
|                               |                                        | <b>1 282 317</b> | <b>1 333 669</b>  |

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

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

| <b>Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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        |
|                                        | <b>2 500 000</b>  | <b>3 609 109</b>  |

| <b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>      | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   | <b>Räntesats</b>  |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> | <b>2024-12-31</b> |
| 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%             |
|                                                | <b>31 977 172</b> | <b>32 837 744</b> |                    |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -860 572          | -860 572          |                    |                   |
|                                                | <b>31 116 600</b> | <b>31 977 172</b> |                    |                   |

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

| <b>Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 41 782 700        | 41 782 700        |



| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               |                                                         | <b>963 227</b>    | <b>930 523</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Se planerat underhåll på sidan 3.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

Det datum som framgår av den digitala signeringen.



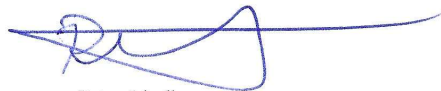
Tommy Lindkvist  
*Ledamot/ordförande*



Mats Allanson  
*Ledamot*



Rebecka Persson  
*Ledamot*



Peter Lindberg  
*Ledamot*



Anders Stenberg  
*Ledamot*



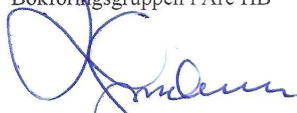
Charlotte Pettersson  
*Ledamot*



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](mailto: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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## 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 arvoden. 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 arvoden 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.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

