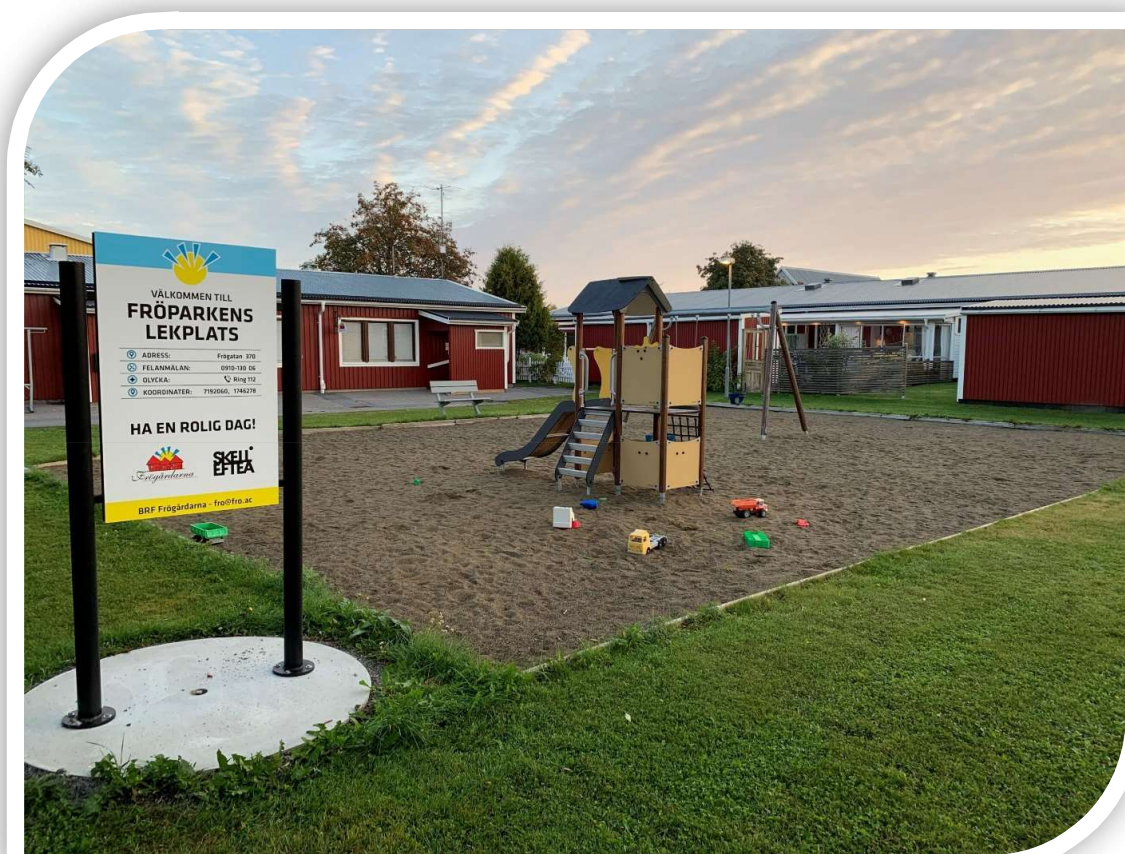


Årsredovisning

2022

Brf Frögårdarna



Kallelse till föreningsstämma med Brf Frögårdarna

Datum och Tid: måndagen den 5 juni 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. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 2% fr.o.m 1/7 2023.

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	Ordförande
Mats Allanson	Vice Ordförande
Peter Lindberg	Ledamot
Rebecka Persson	Ledamot
Susanne Löfvenmark	Ledamot from 2022-05-23 och suppleant tom 2022-05-23
Anders Stenberg	Ledamot from 2022-05-23
Charlotte Pettersson	Ledamot from 2022-05-23
Johanna Hedman Korvonen	Ledamot tom 2022-05-23

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Annika Edvardsson

Sammankallande

Bo Palo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23

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.

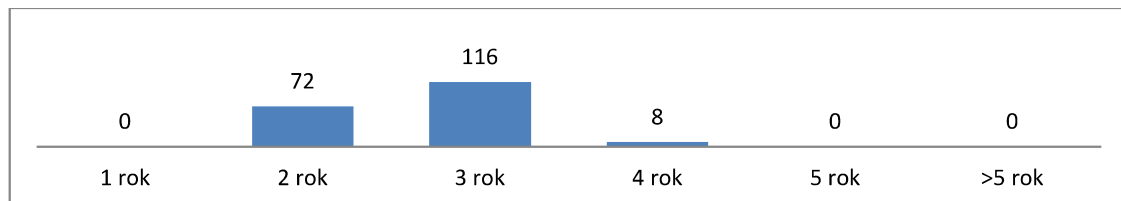
Värdeåret är 1977.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
 Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hamling av pilträäd	2022	
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, brunnar och dränering	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2023	
Cykelskjul udda sidan	2023	
Reparation 6 balkonger	2023	

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

Gårdsfest, målning och taksäkerhet klart.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2% fr.o.m 1/7 2023.

Nettolåneskuld 18 565 329 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 501 998	4 361 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 407 101	10 844 231
Ränteintäkter	160	0
Avyttring tillgång	0	175 000
Ökning av kortfristiga skulder	348 423	0
Minskning av kortfristiga fordringar	461 089	0
	12 216 773	11 019 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	8 398 040	7 555 624
Finansiella kostnader	343 571	321 868
Anläggningstillgångar/pågående arbete	0	2 752 900
Ökning av kortfristiga fordringar	0	460 804
Minskning av kortfristiga skulder	0	182 784
Minskning av långfristiga skulder	1 938 135	604 572
	10 679 747	11 878 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 039 024	3 501 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 537 026	-859 321

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 0,75% av fastighetens taxeringsvärde 2022, men aldrig mer än 8 874 kronor (takbeloppet) per bostadsbyggnad.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 196 st

Överlåtelser under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 24

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	627	625	600	600
Lån/ m ² bostadsrättsyta	1 603	1 735	1 776	1 816	1 857
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	14	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	3	3	4	4	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	2	4	5	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	20	30	33	43
Soliditet (%)	22	18	13	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 345	1 849	-784	284	1 353
Sparande/m ² totalyta	381	330	253	174	188
Nettoomsättning (tkr)	9 580	9 527	9 498	9 174	9 164

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

	Belopp vid	Förändring	Disposition	Belopp vid
	årets utgång	under året	av	årets
			föregående	ingång
			års resultat	
			enl	
			stämmans	
			beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	874 955	0	0	874 955
Fond för yttre underhåll	4 433 944	2 500 000	-2 225 118	4 159 062
S:a bundet eget kapital	5 308 899	2 500 000	-2 225 118	5 034 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	635 512	-2 500 000	4 074 481	-938 969
Årets resultat	1 344 657	1 344 657	-1 849 363	1 849 363
S:a fritt eget kapital	1 980 169	-1 155 343	2 225 118	910 394
S:a eget kapital	7 289 068	1 344 657	0	5 944 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 344 657
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 135 512
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
summa balanserat resultat	1 980 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 324 835
att i ny räkning överförs	5 305 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 580 010	9 527 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 827 091	1 316 999
Summa rörelseintäkter		11 407 101	10 844 231
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 580 503	-5 498 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 204	-336 045
Personalkostnader	Not 6	-1 365 334	-1 721 275
Avskrivning av materiella	Not 7	-1 320 992	-1 117 376
Summa rörelsekostnader		-9 719 033	-8 673 000
RÖRELSERESULTAT		1 688 068	2 171 231
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		160	0
Räntekostnader		-343 571	-321 868
Summa finansiella poster		-343 411	-321 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 344 657	1 849 363
ÅRETS RESULTAT		1 344 657	1 849 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 919 499	29 125 491
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	239 751	354 751
Summa materiella anläggningstillgångar		28 159 250	29 480 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 159 250	29 480 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	146 329	595 168
Förutbetalda och upplupna kostnader	Not 12	0	12 250
Summa kortfristiga fordringar		146 329	607 418
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		5 039 024	3 501 998
Summa kassa och bank		5 039 024	3 501 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 185 353	4 109 416
SUMMA TILLGÅNGAR		33 344 603	33 589 658

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		874 955	874 955
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 433 944	4 159 062
Summa bundet eget kapital		5 308 899	5 034 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		635 512	-938 969
Årets resultat		1 344 657	1 849 363
Summa fritt eget kapital		1 980 169	910 394
SUMMA EGET KAPITAL		7 289 068	5 944 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	22 968 744	24 906 879
Summa långfristiga skulder		22 968 744	24 906 879
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 14, 15	604 572	604 572
Leverantörsskulder		298 696	240 228
Skatteskulder		120 406	61 189
Övriga skulder		1 129 956	872 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	933 161	960 043
Summa kortfristiga skulder		3 086 791	2 738 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 344 603	33 589 658

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2022	2021
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	2022	2021
Årsavgifter	9 236 286	9 216 926
Avsättning inre fond	-96 648	-96 648
Hyror parkering	91 529	76 400
Hyror garage	292 163	261 400
Elintäkter	14 170	28 489
Avgift andrahandsuthyrning	2 415	0
Bastu	15 000	22 263
Gemensamhetslokal	8 250	7 150
Hobbyrum	1 240	450
Gym	5 800	1 780
Faktureringsavgifter	9 700	8 940
Öresutjämning	105	81
	9 580 010	9 527 232

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	5 317	3 000
	Vinst försäljning gamla kansliet	0	1 063 500
	Övriga erhållna bidrag	1 821 324	210 963
	Övriga ersättningar och intäkter	0	25 809
	Övriga intäkter	450	13 727
		1 827 091	1 316 999
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	223 983	285 261
	Städning	91 765	73 800
	Bevakning	54 023	49 685
	Gemensamma utrymmen	14 595	3 670
	Serviceavtal	38 099	15 962
	Gård	0	378
	Förbrukningsmaterial	39 615	30 210
	Fordon	61 369	44 465
		523 448	503 431
	Reparationer		
	Fastighets förbättringar	242 528	241 027
	Brf lägenheter	0	6 189
	Tvättstuga	7 333	1 820
	Sophantering	8 223	30 149
	Lås	6 131	51 589
	VVS	69 458	64 615
	Värmeanläggning/undercentral	93 777	84 525
	Ventilation	6 355	14 646
	Elinstallationer	1 872	21 209
	Bredband	18 438	18 510
	Fönster	0	12 100
	Balkonger/altaner	0	4 500
	Mark/gård/utemiljö	122 031	84 193
	Garage/parkering	4 134	26 053
	Vattenskada	1 824	69 979
		582 104	731 104

Periodiskt underhåll	2 022	2 021
Byggnad	208 853	819 903
Fasad	2 725 894	1 123 514
Tak	192 398	72 500
Mark/gård/utemiljö	0	209 200
Underhåll inventarier	173 877	0
Underhåll garage/parkering	23 813	0
	3 324 835	2 225 118
Taxebundna kostnader		
El	214 852	197 785
Fjärrvärme	46 085	51 899
Vatten	12 590	26 769
Sophämtning	529 389	500 467
Hyra sopcontainer	28 241	29 667
	831 157	806 587
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	153 626	144 494
Självrisk	4 700	4 700
Kabel-TV	476 117	471 165
Bredband	234 036	210 695
	868 479	831 054
Fastighetsskatt/avgift	450 480	401 010
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	6 580 503	5 498 304
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	0	0
Medlemsinformation		0
Tele- och datakommunikation	17 824	17 088
Revisionsarvode extern	24 500	23 750
Förenings kostnader	5 454	7 633
Styrelseomkostnader	5 152	0
Fritids- och trivselkostnader	26 219	3 149
Förvaltningsarvode	159 668	158 028
Administration	108 775	71 070
Korttidsinventarier	26 736	36 903
Konsultarvode	63 844	8 344
Föreningsavgifter	3 802	0
Bostadsrätterna	10 230	10 080
	452 204	336 045

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män		
	Styrelse och arbetsledare	225 140	288 867
	Löner	642 804	832 992
	Sociala kostnader	284 594	347 289
	Uttagsskatt	194 895	197 610
	Övriga personalkostnader	17 901	54 517
		1 365 334	1 721 275
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	468 716	468 716
	Förbättringar	378 778	378 778
	Markanläggning	358 498	141 727
	Inventarier	115 000	128 155
		1 320 992	1 117 376
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 793 345	51 040 445
	Nyanskaffningar	0	2 752 900
	Utgående anskaffningsvärde	53 793 345	53 793 345
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 667 853	-23 678 632
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 205 992	-989 221
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 873 846	-24 667 853
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 919 499	29 125 491
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 072 365	1 072 365
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 142 000	65 997 000
	Taxeringsvärde mark	22 649 000	19 927 000
		101 791 000	85 924 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 892 000	84 292 000
	Lokaler	1 899 000	1 632 000
		101 791 000	85 924 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 232	237 232
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 232	237 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 232	-237 232
	Årets avskrivning enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-237 232	-237 232
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 435 266	1 435 266
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 435 266	1 435 266
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 080 515	-952 360
	Årets avskrivning enligt plan	-115 000	-128 155
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-1 195 515	-1 080 515
	Redovisat restvärde vid årets slut	239 751	354 751
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	139 660	105 237
	Övriga fordringar	6 669	0
	Coronastöd (höga sjuklönekostnader)	0	6 213
	Momsfordran	0	489 931
		146 329	601 381

Not 12	Förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Revisions arvode a-conto	0	12 250
		0	12 250
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 159 062	5 374 096
	Reservering enligt stadgar	2 500 000	2 500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 225 118	-3 715 034
		4 433 944	4 159 062

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	2022-12-31
Handelsbanken	6 692 923	6 726 727	2025-12-01	0,85%
SBAB	7 083 570	0	2027-11-12	3,70%
Swedbank	0	1 941 359	2022-11-25	1,89%
Swedbank	0	1 389 563	2024-04-25	2,58%
Swedbank	5 019 412	5 265 572	2025-09-25	0,91%
Swedbank	3 747 139	3 787 139	2026-09-25	1,09%
Swedbank	1 030 272	1 090 880	2025-06-18	1,65%
Swedbank	0	5 310 211	2022-11-25	1,33%
	23 573 316	25 511 451		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
Nästa års amortering	-604 572	-604 572		
	22 968 744	24 906 879		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 550 456 kr förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 782 700	41 782 700

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden – upplupen kostnad	61 800	61 800
	Sociala avgifter – upplupen kostnad	32 487	42 441
	Ränta – upplupen kostnad	31 037	14 110
	Avgifter och hyror – förutbetald intäkt	766 240	768 415
	Semesterlöneskuld – upplupen kostnad	41 597	73 277
		933 161	960 043

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Se planerat underhåll på sidan 3.

Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 20230227.

Styrelsens underskrifter

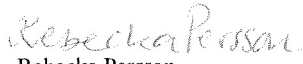
Skellefteå den 17/3 2023




Tommy Lindkvist
Ledamot



Mats Allanson
Ledamot



Rebecka Persson
Ledamot



Peter Lindberg
Ledamot



Anders Stenberg
Ledamot

Charlotte Pettersson
Ledamot



Susanne Löfvenmark
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

24/4 2023



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frögårdarna, org.nr 716415-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frögårdarna för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frögårdarna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag på styrelse och arvoden 2023.

I tur att avgå är i år: Tommy Lindkvist. Tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Valberedningen föreslår omval.

Peter Lindberg. Tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Valberedningen föreslår omval.

Rebecka Persson. Tackar ja till fortsatt arbete i styrelsen.

Valberedningen föreslår omval.

Valberedningen har som förslag att de fasta arvoden står kvar.

Ordförande 4 400:-/ år.

Vice ordförande 2 750:-/ år.

Övriga ledamöter 1 650:-/ år.

Sekreterare 300:-/ protokoll.

Mötesarvodet går upp med 10% vilket ger en summa på 1 100:-/ möte/ person.

Motivering till ökningen är att styrelsen arbetar på ett kvalitetssäkert sätt, vilket ger oss medlemmar en trygghet i att allt vad gäller undersökningar, upphandling, genomförande och slutligen uppföljning är väl genomarbetat och transparent.

Utöver det så är deltagande på styrelsemötena mycket god och alla ledamöter både vill och är engagerade för oss alla och vår förening. Alla styrelseledamöter har dessutom svarat på frågor som vi i valberedningen skickat ut. Svaren är anonyma men vi kan se att det råder demokrati och rättvisa i vår styrelse och att alla ledamöter är lika viktiga.

Arbetsättet som styrelsen använder visar också att de är goda lagspelare, alla springer inte på samma boll men alla vet åt vilket håll den sparkas. Vilket innebär att besluten tas gemensamt men den som har bäst förutsättningar arbetar med det den är bäst på. Effekten av det arbetsättet gynnar oss alla medlemmar.

Till sist, stort tack för arbetet med våra ommålade fasader, samlingslokalens och relaxens uppfräschning, det välinformerande "Frönytt" som dimper ner i lådan och till sist givetvis allt arbete ni lagt ner med de efterlängtnade fönstren som kommer att ge oss alla en möjlighet att se bra ut 😊

Bo Palo och Annika Edvardsson

