

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gregor nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 resultatet 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 2016 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-13 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bengt-Göran Aleson	Ledamot	
Henrik Brodahl	Ledamot	
Monika Elise Ekvall Allared	Ledamot	
Stig Erik Källström	Ledamot	
Maria Christina Lillvinge	Ledamot	Avgått
Sofie Elise Allared	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Tingström	Ordinarie Extern	PWC
Leif Wallinder	Ordinarie Intern	

##### Valberedning

Marina Böhm-Turesson  
Andrew Maxwell

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREGOR 1	1937	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 832 m<sup>2</sup>, varav 3 643 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 189 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalema	Yta	Löptid
Frisersalong	57 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Motionsrum

45

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning tak	2015	
Översyn tak	2011	Utbyte pannor
Markarbete	2011	Återställande efter dräneringsarbete
OVK	2011 - 2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Balkongutbyte	2010	
Installation av bredband	2005	
Omläggning av tak	1992	ROT Renovering se nedan
Omputsning av fasad	1992	ROT Renovering se nedan
Rörstambyte	1990 - 1992	ROT Renovering se nedan
Elstambyte	1990 - 1992	ROT Renovering se nedan
ROT Renovering	1990 - 1992	Hela fastigheten renoverades

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Mälarenergi - Stadsnät
Kabeltv	AT-installation

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 710 475</b>	<b>3 041 646</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 831 815	2 851 182
Finansiella intäkter	536	1 596
Minskning kortfristiga fordringar	2 263	1 366
Ökning av kortfristiga skulder	0	349 518
	<b>2 834 614</b>	<b>3 203 662</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 608 854	2 872 448
Finansiella kostnader	453 581	518 385
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	135 000
Minskning av långfristiga skulder	36 000	9 000
Minskning av kortfristiga skulder	293 447	0
	<b>2 391 882</b>	<b>3 534 833</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 153 207</b>	<b>2 710 475</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>442 732</b>	<b>-331 171</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Utökad avloppsbrunn vid gavel Linnégatan 2

Upprättande av underhållsplan

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83 st  
Tillkommande medlemmar: 14 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	711	699	698	698
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	616	1 183	1 191	1 139
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 945	4 856	4 858	4 992
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	16	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	134	110	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	118	136	155	170
Soliditet (%)	26	25	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	-1 058	190	326
Nettoomsättning (tkr)	2 831	2 840	2 837	2 837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 643 m<sup>2</sup> bostäder och 189 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	240 175	0	0	240 175
Upplåtelseavgifter	1 566 125	0	0	1 566 125
Kapitaltillskott	350 000	0	0	350 000
Fond för yttre underhåll	209 220	138 672	-1 200 000	1 270 548
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 365 520</b>	<b>138 672</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>3 426 848</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 813 353	-138 672	141 979	3 810 045
Årets resultat	243 200	243 200	1 058 021	-1 058 021
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 056 553</b>	<b>104 528</b>	<b>1 200 000</b>	<b>2 752 025</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 422 072</b>	<b>243 200</b>	<b>0</b>	<b>6 178 873</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	243 200
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 952 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 672
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 056 552</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

80 534
<b>4 137 086</b>

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

df

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 831 455	2 839 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	11 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 831 815</b>	<b>2 851 182</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 328 901	-2 661 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 359	-114 218
Personalkostnader	Not 6	-96 594	-96 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 716	-519 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 135 570</b>	<b>-3 392 414</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>696 245</b>	<b>-541 232</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	1 596
Ränte kostnader och liknande resultatposter		-453 581	-518 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 045</b>	<b>-516 789</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>243 200</b>	<b>-1 058 021</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>243 200</b>	<b>-1 058 021</b>

5

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	21 871 950	22 398 666
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 871 950</b>	<b>22 398 666</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 872 450</b>	<b>22 399 166</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	45	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 862 862	2 467 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 862 906</b>	<b>2 467 438</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	326 417	281 417
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>326 417</b>	<b>281 417</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 189 324</b>	<b>2 748 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 061 773</b>	<b>25 148 021</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 806 300	1 806 300
Kapitaltillskott		350 000	350 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	209 220	1 270 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 365 520</b>	<b>3 426 848</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 813 353	3 810 045
Årets resultat		243 200	-1 058 021
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 056 553</b>	<b>2 752 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 422 072</b>	<b>6 178 873</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 049 000	18 085 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 049 000</b>	<b>18 085 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del avskulder till kreditinstitut	Not 12	36 000	36 000
Leverantörsskulder		182 320	456 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	372 381	391 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>590 701</b>	<b>884 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 061 773</b>	<b>25 148 021</b>

*Handwritten signature*



## 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Balkonger/terrasser	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	2 553 594	2 564 368
	Årsavgifter - lokaler	45 031	45 031
	Hyror bostäder	27 785	27 785
	Hyror lokaler	80 060	79 849
	Hyror parkering	44 400	44 400
	Hyror garage	33 000	33 000
	Hyror förråd	2 500	300
	Hyror antennplats	45 000	45 000
	Öresutjämnning	85	88
		<b>2 831 455</b>	<b>2 839 821</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	360	11 361
		<b>360</b>	<b>11 361</b>

f

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 653	74 582
	Fastighetsskötsel beställning	1 099	75 965
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 675	11 750
	Snöröjning/sandning	29 765	2 575
	Städning entreprenad	75 732	71 304
	Städning enligt beställning	375	0
	Bevakning	8 776	7 882
	Gård	9 246	0
	Serviceavtal	775	738
	Förbrukningsmateriel	3 486	2 660
	Fordon	10 083	8 750
		<b>191 665</b>	<b>256 205</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	3 206
	Brf Lägenheter	0	469
	Tvättstuga	18 844	1 830
	Sophantering/återvinning	0	2 700
	Entré/trapphus	0	28 441
	Lås	10 830	15 558
	VVS	3 714	12 629
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 361
	Ventilation	662	0
	Elinstallationer	0	5 733
	Tak	0	14 981
	Mark/gård/utemiljö	11 488	110 499
	Skador/klotter/skadegörelse	15 125	0
		<b>60 663</b>	<b>197 407</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Gemensamma utrymmen	17 584	0
	VVS	62 950	0
	Tak	0	1 247 751
		<b>80 534</b>	<b>1 247 751</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	64 256	68 091
	Värme	534 586	512 857
	Vatten	62 421	65 458
	Sophämtning/renhållning	101 683	94 719
		<b>762 946</b>	<b>741 125</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	40 113	38 715
	Självrisk	8 900	0
	Kabel-TV	86 264	85 217
	Bredband	4 424	4 424
		<b>139 701</b>	<b>128 356</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 392</b>	<b>90 792</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 328 901</b>	<b>2 661 636</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	5 512	2 700
	Tele- och datakommunikation	4 734	4 227
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 250
	Föreningskostnader	272	0
	Förvaltningsarvode	72 876	70 020
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 254	3 457
	Konsultarvode	73 456	7 744
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		<b>183 359</b>	<b>114 218</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 500	73 500
	Sociala kostnader	23 094	23 094
		<b>96 594</b>	<b>96 594</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	398 900	398 900
	Förbättringar	121 066	121 066
	Markanläggning	6 750	0
		<b>526 716</b>	<b>519 966</b>

45

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 570 977	31 435 977
	Nyanskaffningar	0	135 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 570 977</b>	<b>31 570 977</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 172 311	-8 652 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 716	-519 966
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 699 027</b>	<b>-9 172 311</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 871 950</b>	<b>22 398 666</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 010 000	24 348 000
	Taxeringsvärde mark	14 214 000	9 776 000
		<b>46 224 000</b>	<b>34 124 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 000 000	33 000 000
	Lokaler	1 224 000	1 124 000
		<b>46 224 000</b>	<b>34 124 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	3 283	2 991
	Skattefordran	32 789	35 389
	Klientmedel hos SBC	2 148 662	1 751 100
	Placeringskonto hos SBC	678 128	677 958
		<b>2 862 862</b>	<b>2 467 438</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 270 548	1 228 176
	Reservering enligt stadgar	138 672	102 372
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 200 000	-60 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>209 220</b>	<b>1 270 548</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,320 %	3 880 000	3 880 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,150 %	4 000 000	4 000 000	2021-09-01
Handelsbanken	2,000 %	3 000 000	3 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	2,180 %	2 250 000	2 250 000	2018-09-01
Handelsbanken	3,090 %	4 955 000	4 991 000	2019-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 085 000</b>	<b>18 121 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-36 000	
		<b>18 049 000</b>	<b>18 085 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 905 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 677 000	26 677 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av underhållsplan

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	84 670	84 670
	Sociala avgifter	23 094	23 094
	Ränta	32 769	61 755
	Förutbetalda avgifter och hyror	231 848	221 973
		<b>372 381</b>	<b>391 492</b>

## Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 16/3 2017


  
Bengt-Göran Aleson  
Ledamot

  
Henrik Brodahl  
Ledamot

  
Monika Elise ~~Brodahl~~ Allared  
Ledamot

  
Stig Erik Källström  
Ledamot

~~Maria Christina Lillvinge~~ Avgift  
Ledamot

  
Sofie Elise Allared  
SUPPLEMENT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2017

  
Johan Tingström  
Extern revisor

  
Leif Wallinder  
Intern revisor

Auktoriserad revisor

ÖstlingsPrisewaterhouseCoopers AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gregor nr 1, org.nr 778000-1066

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gregor nr 1 för år 2016.

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 2016 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 god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och jag har fullgjort mitt 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 på fel.

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

5

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den föreningsvalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gregor nr 1 för år 2016.

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* nedan.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och jag har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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.

df



### 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Västerås den 27 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



Leif Wallinder  
Föreningsvald revisor



## **Granskningsrapport Brf Gregor nr 1**

---

Utfört av: Elisabeth Husdal  
Datum: 2017-04-26  
Ansvarig revisor: Johan Tingström  
Förvaltare SBC: Amanda Stenerkrans

### **Årsredovisningen**

Vi har granskat årsredovisningen och bedömer att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen har lästs igenom och hänger ihop med genomförd granskning samt den kunskap och information som vi har om föreningen.

### **Resultaträkningen**

Nettoomsättningen har minskat med 8 tkr jämfört förra året, se specifikation i not 2. Förändringen motsvarar en minskning av årsavgifterna, troligen beroende på en kreditering av årsavgifter avseende en period.

Föreningens rörelsekostnader har minskat med 1 256 tkr (-44%) jämfört med föregående år, främsta orsaken är minskade kostnader för periodiskt underhåll. Förra året genomfördes omläggning av tak som periodiskt underhåll vilket belastade föreningen med kostnader om 1 248 tkr.

Föreningen redovisar lägre fastighetskostnader jämfört med föregående år, se specifikation i not 4. Största orsaken till förändringen är lägre kostnader för beställd fastighetsskötsel som minskat med drygt 80 tkr. Likaså har föreningens reparationskostnader minskat jämfört mot förra året då man genomförde reparationer i trapphus och entréer. I år så redovisas reparationskostnader för tvättstugor om drygt 18 tkr.

Bokförda kostnader för periodiskt underhåll uppgår till 80 tkr och avser kostnader för gemensamma utrymmen samt VVS.

Bokförda arvoden motsvarar beslutade arvoden enligt föreningsstämman föregående år.

Föreningens avskrivningar av byggnadsvärden motsvaras av en linjär avskrivning av anskaffningsvärdet på den, av styrelsen, uppskattade nyttjandeperioden. Byggnadens bedömda nyttjandeperiod motsvarar 67 år.

Övriga förändringar är rimliga mot beslut eller förändringar i t.ex. räntenivåer.

### **Balansräkningen**

Balansräkning är analytiskt granskad och är uppställd enligt lag och god redovisningssed. Intagna uppgifter är rubricerade och klassificerade på ett riktigt sätt.

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärden reducerat med årliga avskrivningar. Vi har granskat årets avskrivningar som följer en linjär avskrivningsplan för byggnaden. Genomförda förbättringar av byggnaden utöver ursprungsnivå har aktiverats och skrivs av linjärt under den bedömda nyttjandeperioden.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts i enlighet med föreningens stadgar.



## Förvaltningsrevisionen

Förvaltningsrevisionen omfattar bl.a. en kontroll av stadgar, registreringsbevis samt försäkringsbrev. Vidare har vi läst föreningsstämmoprotokoll och styrelseprotokoll för att fånga upp väsentliga beslut eller åtgärder under räkenskapsåret. Vi har tagit del av 10 protokoll från styrelsesammanträden under 2016.

En avstämning av registreringsbeviset för föreningen mot styrelsens ledamöter och suppleanter är gjord. Vi har noterat att en vald ledamot Bengt-Göran Alesson inte ännu är registrerad.

2017-04-26

Elisabeth Husdal

Godkänt revisionen:

*oe* *Johll* *27/4*

