

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

##### Styrelsen

Ellen Karin Elina Anunti	Ledamot
Katarina Marie-Sofie Kandelin	Ledamot
Caisa Solveig Larsson	Ledamot
Martin Mikael Nielsen	Ledamot

Camilla Lola Andersson	Suppleant
------------------------	-----------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Camilla Lola Andersson, Ellen Karin Elina Anunti, Caisa Solveig Larsson och Martin Mikael Nielsen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ann-Christin Eriksson

Ordinarie Extern

PwC

# ee  
cler UN

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gregor 3	1936	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

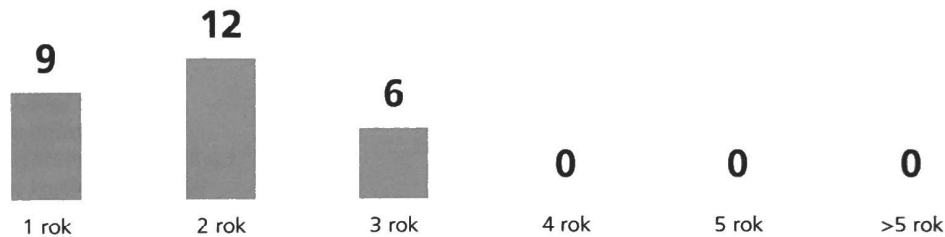
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m<sup>2</sup>, varav 1 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 81 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

Tvättstuga

Torkrum

Hobbyrum

Mangelrum

Uthyrd lokal

Uthyrd lokal

Uthyrd lokal

Styrelserum

Uthyrd lokal

Hyrs av fam Folkesten

Hyrs av Görel Holby

Hyrs av Peggy Netzler

Tidigare gästrum

Hyrs av Katarina Kandelin

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmepump	2018

Planerat underhåll	År
Målning av fönster	2023

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HJT Service

**Föreningens ekonomi**

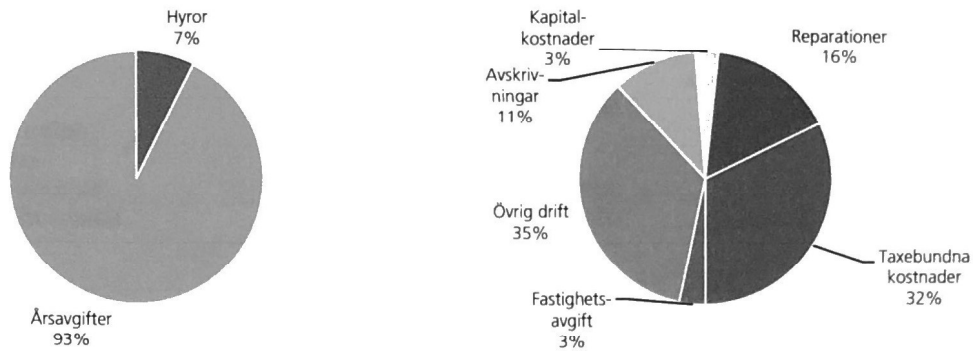
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>974 872</b>	<b>899 210</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 082 722	1 065 171
Finansiella intäkter	14	104 122
Minskning kortfristiga fordringar	40 548	423 506
Ökning av kortfristiga skulder	31 154	0
	<b>1 154 438</b>	<b>1 592 799</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 002 812	925 242
Finansiella kostnader	33 405	30 633
Minskning av långfristiga skulder	0	530 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 263
	<b>1 036 217</b>	<b>1 517 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 093 093</b>	<b>974 872</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>118 222</b>	<b>75 661</b>

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

EK  
ce  
MU  
cb

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Fd gästrum är numera styrelserum. Ändamålsenliga möbler har inhandlats.

Uppsnygning runt fontänen vid uteplatsen har gjorts med nya växter.

Påfyllning av grus vid uteplatsen och grus intill husvägg på baksidan av fastigheten.

Återplantering av buskar vid ingång 1A efter tidigare rörläckage och uppgrävning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	620	606	556	606
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 721	1 721	2 051	2 070
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	156	147	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	19	15
Soliditet (%)	26	27	23	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	87	-75	69
Nettoomsättning (tkr)	1 083	1 059	970	1 047

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m<sup>2</sup> bostäder och 81 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	110 375	0	0	110 375
Fond för yttre underhåll	751 529	139 000	-168 750	781 279
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>861 904</b>	<b>139 000</b>	<b>-168 750</b>	<b>891 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	254 704	-139 000	255 657	138 046
Årets resultat	-79 992	-79 992	-86 907	86 907
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>174 712</b>	<b>-218 992</b>	<b>168 750</b>	<b>224 954</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 036 616</b>	<b>-79 992</b>	<b>0</b>	<b>1 116 608</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	393 704
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>174 712</b>

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

168 750
<b>343 462</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 536	1 059 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186	5 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 082 722</b>	<b>1 065 171</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-840 026	-771 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 865	-87 030
Personalkostnader	Not 6	-68 920	-66 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 511	-126 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 129 323</b>	<b>-1 051 753</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-46 601</b>	<b>13 418</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	104 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 405	-30 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 391</b>	<b>73 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 992</b>	<b>86 907</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-79 992</b>	<b>86 907</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 902 516	3 013 931
Inventarier	Not 9	27 378	42 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 929 893</b>	<b>3 056 404</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 932 893</b>	<b>3 059 404</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 060 260	982 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 060 260</b>	<b>982 587</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		37 498	37 498
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 498</b>	<b>37 498</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 097 758</b>	<b>1 020 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 030 652</b>	<b>4 079 489</b>

ce Est  
chr MV

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 375	110 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	751 529	781 279
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>861 904</b>	<b>891 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		254 704	138 046
Årets resultat		-79 992	86 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>174 712</b>	<b>224 954</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 036 616</b>	<b>1 116 608</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 762 396
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 762 396</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 762 396	0
Leverantörsskulder		58 939	66 892
Skatteskulder		791	0
Övriga skulder		0	25 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	171 909	108 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 994 035</b>	<b>200 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 030 652</b>	<b>4 079 489</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	52 år	52 år
Inventarier	10 år	10 år
Armaturer	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	994 827	972 936
Hyror parkering	62 400	62 400
Hyror förråd	17 153	14 424
Avgift andrahandsuthyrning	8 113	9 448
Öresutjämning	43	-33
	<b>1 082 536</b>	<b>1 059 175</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 756
Övriga intäkter	186	240
	<b>186</b>	<b>5 996</b>

*ch ex  
oe MN*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 759	36 557
	Fastighetskötsel beställning	4 078	0
	Fastighetskötsel gård beställning	6 768	1 933
	Snöröjning/sandning	24 909	18 384
	Städning entreprenad	37 760	32 869
	Städning enligt beställning	3 250	0
	Myndighetstillsyn	10 313	0
	Gemensamma utrymmen	17 992	1 800
	Gård	3 830	815
	Serviceavtal	6 816	8 086
	Förbrukningsmateriel	4 478	2 184
		<b>157 952</b>	<b>102 628</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	9 051	4 775
	Lås	2 203	650
	VVS	3 000	7 308
	Elinstallationer	0	2 675
	Mark/gård/utemiljö	160 144	2 860
	Vattenskada	14 588	0
		<b>188 986</b>	<b>18 268</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	168 750
		<b>0</b>	<b>168 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 425	20 312
	Värme	250 379	250 173
	Vatten	38 652	35 384
	Sophämtning/renhållning	64 345	59 749
		<b>372 801</b>	<b>365 618</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 308	40 489
	Kabel-TV	40 030	39 145
		<b>82 338</b>	<b>79 634</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 949</b>	<b>37 099</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>840 026</b>	<b>771 997</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	647	649
	Juridiska åtgärder	0	13 000
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	20 875
	Föreningskostnader	19 607	3 564
	Styrelseomkostnader	3 446	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 384	600
	Förvaltningsarvode	38 676	37 506
	Administration	2 430	4 454
	Konsultarvode	7 918	5 375
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
		<b>93 865</b>	<b>87 030</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	69 750	44 800
	Sociala kostnader	-830	21 415
		<b>68 920</b>	<b>66 215</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	4 415	4 415
	Förbättringar	107 000	107 000
	Inventarier	15 096	15 096
		<b>126 511</b>	<b>126 511</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	6 066 184	6 066 184
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 066 184</b>	<b>6 066 184</b>
<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-3 052 253	-2 940 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 415	-111 415
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 163 668</b>	<b>-3 052 253</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 902 516</b>	<b>3 013 931</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	9 277 000	9 300 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	6 400 000
		<b>16 477 000</b>	<b>15 700 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	16 400 000	15 600 000
	Lokaler	77 000	100 000
		<b>16 477 000</b>	<b>15 700 000</b>

*Handwritten notes:*  
 ch  
 MN  
 ve

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 668	168 668
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 668</b>	<b>168 668</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-126 194	-111 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 096	-15 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-141 290</b>	<b>-126 194</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 378</b>	<b>42 474</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats	3 000	3 000
		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	4 665	4 665
	Skattefordran	0	59
	Klientmedel hos SBC	1 055 595	937 374
	Fordringar	0	40 489
		<b>1 060 260</b>	<b>982 587</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	781 279	679 873
	Reservering enligt stadgar	139 000	139 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-168 750	-37 594
	<b>Vid årets slut</b>	<b>751 529</b>	<b>781 279</b>

*chr MN*  
*se*

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,104 %	2 762 396	2 762 396	2020-04-06
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 762 396</b>	<b>2 762 396</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 762 396	0	
		<b>0</b>	<b>2 762 396</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 762 396 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 485 900	4 485 900

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	69 750	0
Sociala avgifter	21 915	22 745
Ränta	7 540	6 570
Avgifter och hyror	72 704	79 178
	<b>171 909</b>	<b>108 493</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhåll är planerade inför 2020 endast normalt och avtalsenligt underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 30/4 2020



Ellen Karin Elina Anunti  
Ledamot

Katarina Marie-Sofie Kandelin  
Ledamot



Caisa Solveig Larsson  
Ledamot



Martin Mikael Nielsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020



Ann-Christin Eriksson  
Auktoriserad revisor  
PwC

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 30/4 2020

Ellen Karin Elina Anunti  
Ledamot



Katarina Marie-Sofie Kandelin  
Ledamot

Caisa Solveig Larsson  
Ledamot

Martin Mikael Nielsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Ann-Christin Eriksson  
Auktoriserad revisor  
PwC



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3, org.nr 778000-1074

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 för år 2019.

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 2019 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.

#### 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. Risken 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 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 Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 för år 2019 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 revisionsssed 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 revisionssed 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.

Västerås den 6 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor