



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Gregor nr 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Caisa Solveig Larsson	Ordförande
Ellen Karin Elina Anunti	Ledamot
Katarina Marie-Sofie Kandelin	Ledamot
Kevin Andreas Olof Lamell	Ledamot
Rebin Asoos Rasool	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Christin Eriksson	Ordinarie Extern	PwC
-----------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-01.

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.

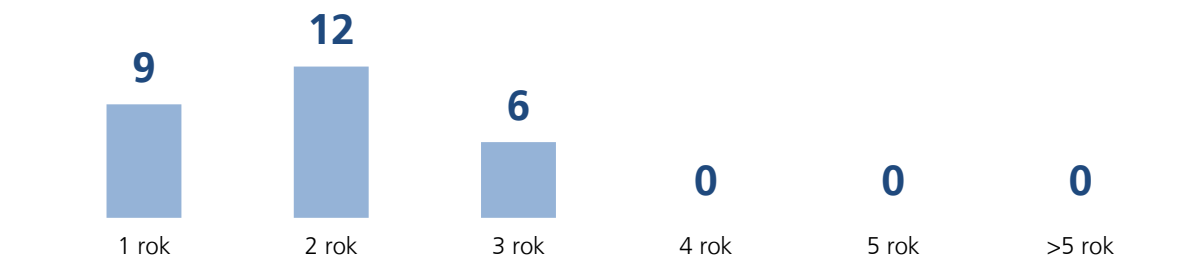
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m², varav 1 605 m² utgör lägenhetsyta och 81 m² 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	Hyrs av fam Folkesten
Uthyrd lokal	Hyrs av Görel Holby
Uthyrd lokal	Hyrs av Peggy Netzer
Styrelserum	Tidigare gästrum
Uthyrd lokal	Hyrs av Katarina Kandelin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmeväxlare	2018
Planerat underhåll	År
Målning av fönster	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

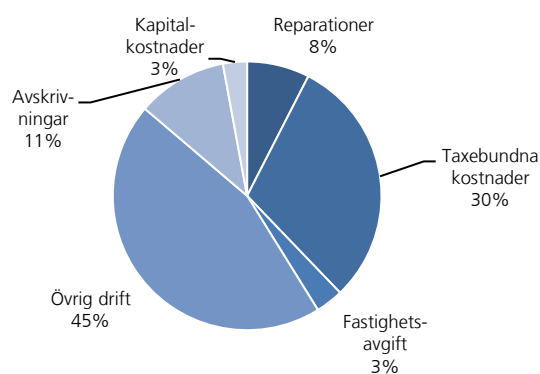
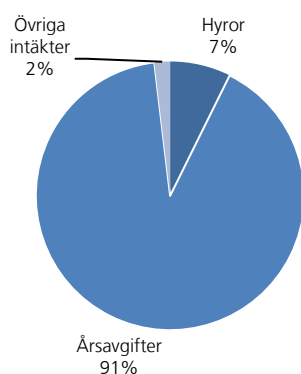
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HJT Service

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 093 093	974 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 103 518	1 082 722
Finansiella intäkter	3	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 548
Ökning av kortfristiga skulder	6 729	31 154
	1 110 250	1 154 438
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 003 020	1 002 812
Finansiella kostnader	34 301	33 405
	1 037 321	1 036 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 166 022	1 093 093
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	72 929	118 222

*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 1 429 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

Föreningen hade två vattenskador i badrum. Skadorna är åtgärdade och reglerade.

Styrelsen har gjort översyn av andrahandsuthyrningar och avslagit tre ansökningar under 2020.

Nya stolar inköptes till uteplatsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	620	606	556
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 721	1 721	1 721	2 051
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	139	149	156	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	22	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	19	19
Soliditet (%)	25	26	27	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-60	-80	87	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 091	1 083	1 059	970

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m² bostäder och 81 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 375	0	0	110 375
Fond för yttre underhåll	721 779	139 000	-168 750	751 529
S:a bundet eget kapital	832 154	139 000	-168 750	861 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	204 462	-139 000	88 758	254 704
Årets resultat	-60 311	-60 311	79 992	-79 992
S:a fritt eget kapital	144 151	-199 311	168 750	174 712
S:a eget kapital	976 305	-60 311	0	1 036 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 311
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	343 462
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 000
summa balanserat resultat	144 151

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	144 151
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 091 107	1 082 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 411	186
Summa rörelseintäkter		1 103 518	1 082 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-840 024	-840 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 395	-93 865
Personalkostnader	Not 6	-81 600	-68 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 511	-126 511
Summa rörelsekostnader		-1 129 531	-1 129 323
RÖRELSERESULTAT		-26 013	-46 601
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 301	-33 405
Summa finansiella poster		-34 298	-33 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 311	-79 992
ÅRETS RESULTAT		-60 311	-79 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	2 791 100	2 902 516
Inventarier	Not 9	12 282	27 378
Summa materiella anläggningstillgångar		2 803 383	2 929 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 806 383	2 932 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 133 189	1 060 260
Summa kortfristiga fordringar		1 133 189	1 060 260
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		37 498	37 498
Summa kassa och bank		37 498	37 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 170 687	1 097 758
SUMMA TILLGÅNGAR		3 977 070	4 030 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 375	110 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	721 779	751 529
Summa bundet eget kapital		832 154	861 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 462	254 704
Årets resultat		-60 311	-79 992
Summa fritt eget kapital		144 151	174 712
SUMMA EGET KAPITAL		976 305	1 036 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 762 396	0
Summa långfristiga skulder		2 762 396	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 762 396
Leverantörsskulder		55 608	58 939
Skatteskulder		2 195	791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 566	171 909
Summa kortfristiga skulder		238 369	2 994 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 977 070	4 030 652

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	52 år	52 år
Inventarier	Fullt avskriven	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

	2020	2019
Årsavgifter	1 002 124	994 827
Hyror parkering	60 000	62 400
Hyror förråd	20 628	17 153
Avgift andrahandsuthyrning	8 278	8 113
Öresutjämning	77	43
	1 091 107	1 082 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	12 411	186
	12 411	186

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 251	37 759
	Fastighetsskötsel beställning	3 886	4 078
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 088	6 768
	Snöröjning/sandning	2 557	24 909
	Städning entreprenad	38 251	37 760
	Städning enligt beställning	3 375	3 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 570	0
	Myndighetstillsyn	0	10 313
	Gemensamma utrymmen	0	17 992
	Sophantering	1 769	0
	Gård	9 920	3 830
	Serviceavtal	7 668	6 816
	Förbrukningsmateriel	1 382	4 478
	Brandskydd	5 187	0
		128 904	157 952
	Reparationer		
	Lokaler	4 267	0
	Tvättstuga	5 205	9 051
	Entré/trapphus	560	0
	Lås	6 434	2 203
	VVS	36 125	3 000
	Värmeanläggning/undercentral	2 408	0
	Elinstallationer	2 118	0
	Hiss	8 584	0
	Fönster	3 756	0
	Balkonger/altaner	14 239	0
	Mark/gård/utemiljö	3 446	160 144
	Vattenskada	0	14 588
		87 142	188 986
	Taxebundna kostnader		
	El	18 097	19 425
	Värme	233 782	250 379
	Vatten	43 803	38 652
	Sophämtning/renhållning	57 021	64 345
		352 703	372 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 481	42 308
	Självrisk	145 540	0
	Kabel-TV	40 901	40 030
		231 922	82 338
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 353	37 949
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	840 024	840 026

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	99	0
	Tele- och datakommunikation	649	647
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	9 240	19 607
	Styrelseomkostnader	0	3 446
	Fritids- och trivselkostnader	898	1 384
	Förvaltningsarvode	39 260	38 676
	Administration	3 279	2 430
	Konsultarvode	6 964	7 918
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
		81 395	93 865
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 650	69 750
	Sociala kostnader	10 950	-830
		81 600	68 920
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	4 415	4 415
	Förbättringar	107 000	107 000
	Inventarier	15 096	15 096
		126 511	126 511

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 066 184	6 066 184
	Utgående anskaffningsvärde	6 066 184	6 066 184
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 163 668	-3 052 253
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 415	-111 415
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 275 083	-3 163 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 791 100	2 902 516
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 277 000	9 277 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		16 477 000	16 477 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 400 000	16 400 000
	Lokaler	77 000	77 000
		16 477 000	16 477 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 668	168 668
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 668	168 668
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-141 290	-126 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 096	-15 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 386	-141 290
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 282	27 378
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	3 000	3 000
		3 000	3 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 665	4 665
	Klientmedel hos SBC	1 128 524	1 055 595
		1 133 189	1 060 260

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	751 529	781 279
	Reservering enligt stadgar	139 000	139 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 750	-168 750
	Vid årets slut	721 779	751 529

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,200 %	2 762 396	2 762 396	2025-03-19
	Summa skulder till kreditinstitut		2 762 396	2 762 396	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 762 396	
			2 762 396	0	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 485 900	4 485 900

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	70 800	69 750
	Sociala avgifter	16 598	21 915
	Ränta	7 827	7 540
	Avgifter och hyror	85 341	72 704
		180 566	171 909

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Normalt avtalsenligt underhåll enligt underhållsplan

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 19/2 2021



Caia Solveig Larsson
Ordförande



Ellen Karin Elina Anunti
Ledamot



Katarina Marie-Sofie Kandelin
Ledamot

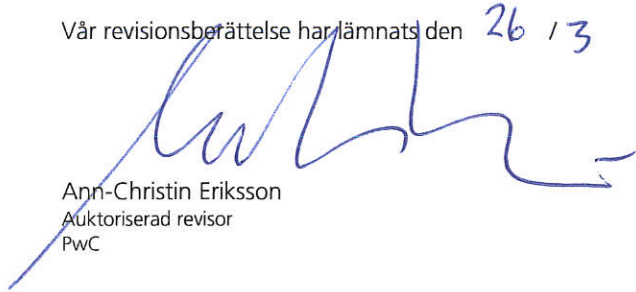


Kevin Andreas Olof Lamell
Ledamot

Rebin Asoos Rasool
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 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.

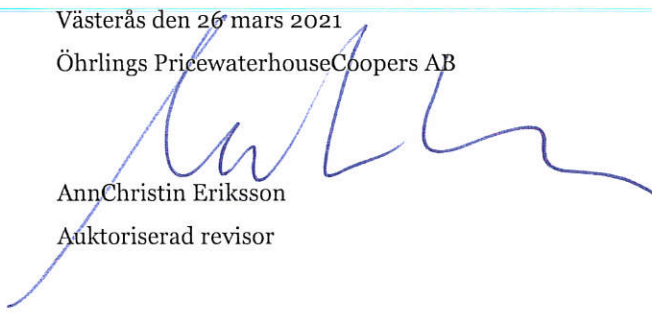
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 26 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 002 000	1 002 124	1 002 000
Hyror parkering	62 000	60 000	62 000
Hyror förråd	20 000	20 628	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 278	4 100
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	0	12 411	0
	1 084 000	1 103 518	1 086 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-38 251	-39 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-3 886	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-10 088	-2 000
Snöröjning/sandning	-19 000	-2 557	-19 000
Städning entreprenad	-40 000	-38 251	-35 000
Städning enligt beställning	-3 000	-3 375	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-6 570	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 038	0	0
Myndighetstillsyn	-11 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	-6 000
Sopphantering	0	-1 769	0
Gård	-3 000	-9 920	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-7 668	-9 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 382	-4 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	-5 187	0
	-155 038	-128 904	-128 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-42 000	0	-42 000
Lokaler	0	-4 267	0
Tvättstuga	0	-5 205	0
Entré/trapphus	0	-560	0
Lås	0	-6 434	0
VVS	0	-36 125	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 408	0
Elinstallationer	0	-2 118	0
Hiss	0	-8 584	0
Fönster	0	-3 756	0
Balkonger/altaner	0	-14 239	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 446	0
	-42 000	-87 142	-42 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-15 000
	0	0	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-18 097	-22 000
Värme	-261 000	-233 782	-261 000
Vatten	-39 000	-43 803	-36 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-57 021	-63 000
	-388 000	-352 703	-382 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-45 481	-43 000
Självrisk	0	-145 540	0
Kabel-TV	-42 000	-40 901	-41 000
	-87 000	-231 922	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-39 353	-37 973
	-38 000	-39 353	-37 973
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-99	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-649	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 000	-22 000
Föreningskostnader	-20 000	-9 240	-4 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-898	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-39 260	-40 000
Administration	-5 000	-3 279	-6 000
Konsultarvode	0	-6 964	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
	-95 000	-81 395	-76 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 950	-70 650	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-10 950	-15 000
	-85 950	-81 600	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-5 000	-4 415	-5 000
Förbättringar	-108 000	-107 000	-108 000
Inventarier	-16 000	-15 096	-16 000
	-129 000	-126 511	-129 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 019 988	-1 129 531	-953 973
RÖRELSERESULTAT	64 012	-26 013	132 127
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Låneräntor	-35 000	-34 301	-35 000
	-35 000	-34 298	-35 000
RESULTAT	29 012	-60 311	97 127

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se