

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gregor nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår 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 2036.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1937-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-03-06 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bengt Göran Alesson	Ledamot
Henrik Brodahl	Ledamot
Monika Allared	Ledamot
Stig Erik Källström	Ledamot

Sofie Allared	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Tingström	Ordinarie Extern	PWC
Leif Wallinder	Ordinarie Intern	

##### Valberedning

Amanda Grevesmuhl  
Marlene Öjeholm

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

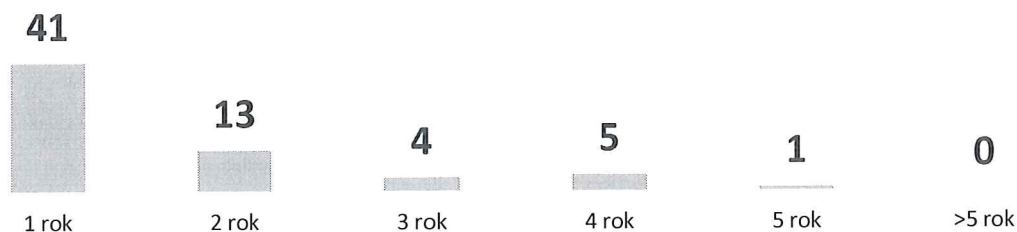
Värdeåret är 1992.

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 lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	57 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Motionsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Utfört underhåll</b>		
Byte av dräneringspump	2017	Fastighetens sydöstra hörn.
Målning, källardörrar och en gavel	2017	Justering för att få enhetlig färg
Ny värmecentral	2017	Mälarenergi med tillhörande inkörning
Luftvärmepump	2017	Frisörens lokal
Radonmätning	2017	
Brandtillsyn	2016	
Försköning av framsidan	2015	
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
<b>Planerat underhåll</b>		
	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasad- och fönsterrenovering	2021	Fasad och fönsterbågar

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB (2018)
Internetleverantör	Mälarenergi - Stadsnät
Kabel-TV	AT-installation

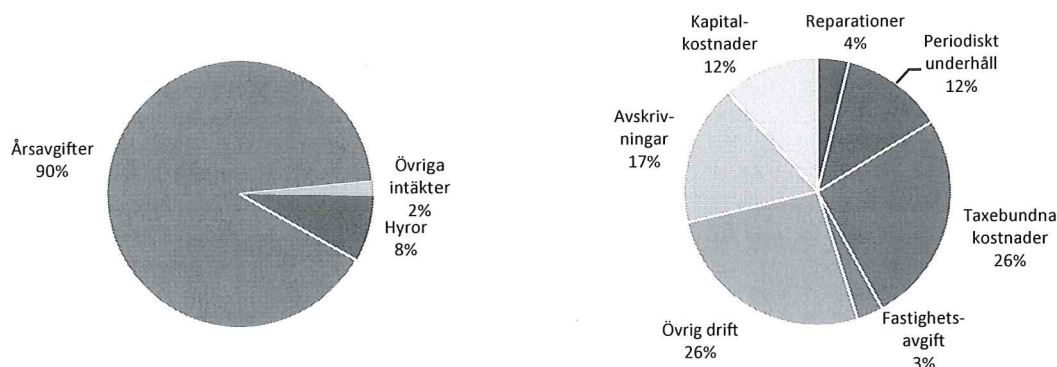
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 3,50 % för att täcka kommande behov enligt underhållsplanen och ökade löpande kostnader. Nästa stora underhåll (fasadrenoveringen) har kalkylerats till 2,5 miljoner kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 571 263</b>	<b>3 153 207</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 889 892	2 861 855
Finansiella intäkter	215	68
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 886
Ökning av kortfristiga skulder	111 399	0
	<b>3 001 506</b>	<b>2 864 809</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 214 507	1 923 961
Finansiella kostnader	362 043	388 650
Ökning av materiella anläggningstillgångar	37 792	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 854	0
Minskning av långfristiga skulder	36 000	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 142
	<b>2 654 197</b>	<b>2 446 753</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 918 573</b>	<b>3 571 263</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>347 310</b>	<b>418 056</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 1 337 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

- Nya stadgar beslutades och godkändes av bolagsverket 2018
- Kommunen har beslutat att Linnégatan 2 skall delas upp i flera adresser då kommunen är skyldiga att fastställa adresser till alla bostadsentréer. Dagens Linnégatan 2 som innefattar trapphuset behåller sin adress. Lägenheten på södra gaveln får adressen Linnégatan 2A, Linnékliniken blir Linnégatan 2C och frisörens lokal blir 2D.
- Styrelsen har sagt upp avtalet med SBC till den 31/12\_2018. Ny ekonomisk förvaltare från 2019\_01\_01 är MARK Fastighet Mälardalen AB.

### Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Centralstyrenheten till portkodlåsen utbytt efter totalhaveri. Installation av batteribackup, (21.705kr)
- Energideklaration, (24.750kr)
- Reparation av torktumlare, (6.440kr)
- Införskaffande av ny tvättmaskin, (37.792kr)
- Reparation och genomgång av gymmaskiner, (3.538kr)
- Skyltar nödutgång. Beslut vid tillsyn av MBR (Mälardalens Brand och Räddningstjänst), (8.719kr)
- Utbyte av lampor i källaren, tvättstuga och trapphus. LED och rörelsesensorer, (113.043kr)
- OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, (95.750kr)
- Takbesiktning, (2.106kr)
- Dräneringspump utbytt, sydvästra hörnet av fastigheten, (8.489kr)
- Byte av lamparmatur i frisörens förråd, (5.340kr)
- Inkoppling värmefläkt, Salong Linnea, (2.670kr)
- Förändring av grönområdet och utbyggnad av 4 nya P\_platser mellan Brf Gregor 1 och Kvarnvreten, (385.947kr)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	714	714	711	699
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	636	643	616	1 183
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 926	4 935	4 945	4 856
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	142	140	140	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	17	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94	101	118	136
Soliditet (%)	25	26	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-217	23	243	-1 058
Nettoomsättning (tkr)	2 841	2 850	2 831	2 840

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	1 129 389	681 000	-361 297	809 686
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 285 689</b>	<b>681 000</b>	<b>-361 297</b>	<b>2 965 986</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 158 979	-681 000	383 893	3 456 087
Årets resultat	-216 938	-216 938	-22 596	22 596
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 942 041</b>	<b>-897 938</b>	<b>361 297</b>	<b>3 478 682</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 227 730</b>	<b>-216 938</b>	<b>0</b>	<b>6 444 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-216 938
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 839 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-681 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 942 041</b>

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

386 847
<b>3 328 888</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 067	2 850 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 825	11 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 889 892</b>	<b>2 861 855</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 980 340	-1 701 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 193	-125 509
Personalkostnader	Not 6	-94 974	-96 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 495	-526 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 745 003</b>	<b>-2 450 677</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>144 890</b>	<b>411 178</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 043	-388 650
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-361 828</b>	<b>-388 582</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-216 938</b>	<b>22 596</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-216 938</b>	<b>22 596</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 818 518	21 345 234
Maskiner	Not 9	34 013	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 852 530</b>	<b>21 345 234</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>20 853 030</b>	<b>21 345 734</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 427	165
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 333 653	3 232 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 339 079</b>	<b>3 233 076</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		616 578	371 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>616 578</b>	<b>371 417</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 955 658</b>	<b>3 604 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 808 688</b>	<b>24 950 227</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<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 12	1 129 389	809 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 285 689</b>	<b>2 965 986</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 158 979	3 456 087
Årets resultat		-216 938	22 596
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 942 041</b>	<b>3 478 682</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 227 730</b>	<b>6 444 668</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 148 000	18 013 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 148 000</b>	<b>18 013 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 865 000	36 000
Leverantörsskulder		227 271	109 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	340 687	347 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 432 958</b>	<b>492 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 808 688</b>	<b>24 950 227</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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader		67 år
Balkonger/terasser		40 år
Markanläggning		20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 564 368	2 564 368
Årsavgifter - lokaler	45 031	45 031
Hyror bostäder	27 785	27 785
Hyror lokaler	83 592	84 705
Hyror parkering	41 700	46 500
Hyror garage	33 300	33 900
Hyror förråd	200	2 700
Hyror antennplats	45 000	45 000
Öresutjämning	90	96
	<b>2 841 067</b>	<b>2 850 085</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	8 900	0
Försäkringsersättning	33 972	0
Återbäring försäkringsbolag	5 353	0
Övriga intäkter	600	11 770
	<b>48 825</b>	<b>11 770</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 607	44 757
	Fastighetsskötsel beställning	17 277	4 630
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 337	0
	Snöröjning/sandning	28 662	25 231
	Städning entreprenad	89 580	87 756
	Städning enligt beställning	1 625	2 485
	OVK Obl. Ventilationskontroll	95 750	0
	Myndighetstillsyn	24 750	980
	Bevakning	7 899	9 616
	Gemensamma utrymmen	8 919	129
	Gård	0	3 873
	Serviceavtal	3 533	813
	Förbrukningsmateriel	116 256	5 841
	Brandskydd	0	3 616
		<b>444 195</b>	<b>189 727</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	23 938
	Lokaler	5 340	4 313
	Gemensamma utrymmen	3 538	0
	Tvättstuga	10 173	14 128
	Entré/trapphus	4 378	1 953
	Lås	7 833	5 537
	VVS	18 727	24 933
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 450
	Ventilation	2 906	0
	Elinstallationer	4 381	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 410	0
	Balkonger/altaner	0	903
	Garage/parkering	744	11 032
	Skador/klotter/skadegörelse	863	39 300
	Vattenskada	42 872	0
		<b>117 165</b>	<b>141 487</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	10 900	0
	Värmeanläggning	0	331 750
	Balkonger/altaner	194 306	0
	Mark/gård/utemiljö	181 641	29 547
		<b>386 847</b>	<b>361 297</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Ei	71 496	66 816
	Värme	544 225	537 532
	Vatten	77 645	65 157
	Sophämtning/renhållning	105 111	108 728
	Grovsopor	0	1 054
		<b>798 477</b>	<b>779 287</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 501	42 813
	Kabel-TV	64 713	86 274
	Bredband	25 634	4 426
		<b>135 848</b>	<b>133 513</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>97 808</b>	<b>96 400</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 980 340</b>	<b>1 701 711</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	3 063	2 450
	Medlemsinformation	1 242	1 336
	Tele- och datakommunikation	4 672	5 282
	Juridiska åtgärder	17 578	3 250
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
	Föreningskostnader	521	153
	Styrelseomkostnader	0	3 375
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 609
	Förvaltningsarvode	83 070	74 874
	Administration	1 496	2 272
	Korttidsinventarier	0	2 037
	Konsultarvode	2 106	4 616
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
	OBS konto	609	0
		<b>139 193</b>	<b>125 509</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	77 175	73 500
	Kostnadsersättningar	0	148
	Sociala kostnader	17 799	23 094
		<b>94 974</b>	<b>96 742</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	398 900	398 900
	Förbättringar	121 066	121 066
	Markanläggning	6 750	6 750
	Maskiner	3 779	0
		<b>530 495</b>	<b>526 716</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 570 977	31 570 977
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 570 977</b>	<b>31 570 977</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 225 743	-9 699 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 716	-526 716
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 752 459</b>	<b>-10 225 743</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 818 518</b>	<b>21 345 234</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 010 000	32 010 000
	Taxeringsvärde mark	14 214 000	14 214 000
		<b>46 224 000</b>	<b>46 224 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
	Lokaler	1 224 000	1 224 000
		<b>46 224 000</b>	<b>46 224 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	37 792	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 792</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 779	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 779</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 013</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	3 285	3 285
	Skattefordran	28 373	29 781
	Klientmedel hos SBC	2 623 867	2 521 718
	Placeringskonto hos SBC	678 128	678 128
		<b>3 333 653</b>	<b>3 232 912</b>



<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	809 686	209 220
	Reservering enligt stadgar	681 000	681 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-361 297	-80 534
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 129 389</b>	<b>809 686</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	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	1,100 %	3 000 000	3 000 000	2088-12-31
	Handelsbanken	1,170 %	2 250 000	2 250 000	2022-09-01
	Handelsbanken	3,090 %	4 883 000	4 919 000	2019-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 013 000</b>	<b>18 049 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 865 000	-36 000	
			<b>13 148 000</b>	<b>18 013 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 148 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 677 000	26 677 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	73 490	73 500
	Sociala avgifter	19 842	23 094
	Ränta	32 398	32 584
	Avgifter och hyror	214 957	217 957
		<b>340 687</b>	<b>347 135</b>

<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Utbyte av lysrör o lampor i källare o trapphus

5

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 2 / 5 2019



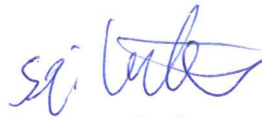
Bengt Göran Aleson  
Ledamot



Henrik Brodahl  
Ledamot

1


Monika Elise Ekvall Allared  
Ledamot



Stig Erik Källström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



Leif Wallinder  
Intern revisor

## 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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi som auktoriserade revisorer är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och vi har 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 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed 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 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 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 våra 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 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.

8





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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 2018.

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.

Vi som auktoriserade revisorer är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och vi har fullgjort vårt 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.

### *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.

*gm*

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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 6/5 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



Leif Wallinder  
Föreningsvald revisor