



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 med säte i Västerås org.nr. 778000-1074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-10-02. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gregor 3 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gregor 3	1935-12-19	1936

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	81
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 605
12	p-platser	0
<b>Totalt 43 objekt</b>		<b>1 686</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Caisa Larsson	Ordförande (avgått under året)	2023-12-12
Emma Hulander Ziegenhagen	suppleant	
Katarina Kandelin	Ledamot	
Camilla Andersson	Ledamot	
Kevin Lamell	Ledamot	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kevin Lamell. Under året har Caisa Larsson avgått.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Katarina Kandelin, Camilla Andersson och Kevin Lamell två i förening.

Revisorer har varit: Ann-Christin Eriksson PWC vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 i styrelserummet och på stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma har hållits 2023-08-23 i styrelserummet där 8 medlemmar deltog, ett andra beslut om nya stadgar togs.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

### Underhåll

Under året har föreningen målat alla fönster samt utfört mindre löpande underhåll.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 762 396 kr.

From 2023-01-01 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till HSB Mälardalarna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	109	125	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 721	1 721	1 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 721	1 721	1 721
Räntekänslighet, %	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	208	205	200
Årsavgifter, kr/kvm	643	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	699	684	677
Nettoomsättning, tkr	1 122	1 098	1 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	-480	88	106
Soliditet, %	19	29	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket



begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på ökade drifts/underhållskostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	110 375	0	0	110 375
Underhållsfond, kr	1 029 779	0	-403 500	626 279
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 140 154</b>	<b>0</b>	<b>-403 500</b>	<b>736 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-58 222	87 679	403 500	432 956
Årets resultat, kr	87 679	-87 679	-480 013	480 013
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 457</b>	<b>0</b>	<b>-76 513</b>	<b>912 969</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 169 611</b>	<b>0</b>	<b>-480 013</b>	<b>1 649 623</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 542 500 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 456
Årets resultat, kr	-480 013
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-450 557</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	542 500
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-47 057</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 122 498	1 098 585
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 122 498</b>	<b>1 098 585</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 334 885	-730 737
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 090	-52 936
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 979	-85 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-112 824	-112 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 596 778</b>	<b>-982 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-474 281</b>	<b>116 414</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 815	4 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-33 548	-33 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 733</b>	<b>-28 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-480 013</b>	<b>87 679</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 <u>2 452 632</u>	<u>2 565 456</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>2 452 632</u>	<u>2 565 456</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Placeringar	Not 10 <u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>2 452 632</u></b>	<b><u>2 565 456</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 4 313	3 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 1 144 831	1 371 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>26 157</u>	<u>0</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>1 175 301</u>	<u>1 374 460</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 <u>38 219</u>	<u>37 550</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>1 213 520</u></b>	<b><u>1 412 009</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>3 666 152</u></b>	<b><u>3 977 465</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 375	110 375
Fond för yttre underhåll	626 279	1 029 779
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>736 654</u>	<u>1 140 154</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	432 958	-58 222
Årets resultat	-480 013	87 679
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-47 056</u>	<u>29 456</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>689 598</u></b>	<b><u>1 169 610</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 762 396
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>2 762 396</u>	<u>2 762 396</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Leverantörsskulder	61 432	33 450
Skatteskuld	6 026	4 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	146 700
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>214 158</u>	<u>45 459</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>2 976 554</u>	<u>2 807 855</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>3 666 152</u></b>	<b><u>3 977 465</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-480 013	87 679
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	112 824	112 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	-367 189	200 501
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 261 920	-1 280 256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	168 699	-146 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 063 430	-1 225 768
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 063 430</b>	<b>-1 225 768</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 484 888</b>	<b>1 345 184</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 182 847</b>	<b>1 484 888</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

\* pga byte förvaltare 231231 saknades likvida medel i UB 221231 placerat hos nya förvaltaren därav är det skillnader mellan åren.

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %  
Byggnad 1,9 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 032 168	1 002 122
Hyror	81 666	80 282
Övriga intäkter	8 664	16 180
	<u>1 122 498</u>	<u>1 098 585</u>
	<b>1 122 498</b>	<b>1 098 585</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	182 279	147 917
Reparationer	27 376	5 745
El	24 477	24 692
Uppvärmning	263 603	258 531
Vatten	46 220	45 139
Sophämtning	64 605	60 536
Övriga avgifter	62 821	79 681
Gemensamhetsanläggning	22 446	0
Förvaltningskostnader	54 615	51 510
Fastighetsavgift	43 943	45 434
Övriga driftskostnader	0	11 553
Planerat underhåll	542 500	0
	<u>1 334 885</u>	<u>730 737</u>
	<b>1 334 885</b>	<b>730 737</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 034	1 537
Juridiska avgifter	4 354	0
Revisionskostnad	24 288	20 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 466	21 244
Övriga kostnader	16 949	9 780
	<u>52 090</u>	<u>52 936</u>
	<b>52 090</b>	<b>52 936</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	78 750	72 450
Sociala kostnader	18 229	13 225
	<u>96 979</u>	<u>85 675</u>
	<b>96 979</b>	<b>85 675</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	112 824	112 823
	<u>112 824</u>	<u>112 823</u>
	<b>112 824</b>	<b>112 823</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	27 136	4 610
Ränteintäkter skattekonto	9	0
Övriga finansiella intäkter	670	40
	<u>27 815</u>	<u>4 650</u>
	<b>27 815</b>	<b>4 650</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	33 148	33 148
Övriga finansiella kostnader	400	237
	<u>33 548</u>	<u>33 385</u>
	<b>33 548</b>	<b>33 385</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	6 066 184	6 066 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 066 184	6 066 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 500 729	-3 387 906
Årets avskrivningar	-112 824	-112 823
Utgående avskrivningar	-3 613 553	-3 500 729
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 452 631</b>	<b>2 565 455</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>2 452 631</b>	<b>2 565 455</b>
Taxeringsvärde för Gregor 3 i Västerås. Värdeår 1936 .		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 504 000	14 504 000
Byggnad - lokaler		0
	14 504 000	14 504 000
Mark - bostäder hyreshus	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	0	0
	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	24 504 000	24 504 000
<b>Not 10 Placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 313	0			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	3 000	3 000			
	<b>4 313</b>	<b>3 000</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	204	5 986			
konto SBC	0	1 283 608			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 144 627	81 866			
	<b>1 144 831</b>	<b>1 371 460</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	38 219	37 550			
	<b>38 219</b>	<b>37 550</b>			
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	110 375	1 029 779	-58 222	87 679	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			87 679	-87 679	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-542 500	542 500		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		139 000	-139 000		
Årets resultat				-480 013	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>110 375</b>	<b>626 279</b>	<b>432 956</b>	<b>-480 013</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788967353	1,20%	2025-03-19	2 762 396	0
				2 762 396	0
				<b>2 762 396</b>	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 762 396</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 762 396
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 604 000	4 604 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 604 000</b>	<b>4 604 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				102 423	81 850
Upplupna räntekostnader				7 827	7 827
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				36 450	0
				<b>146 700</b>	<b>89 677</b>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Emma Hulander Ziegenhagen  
Suppleant

.....  
Camilla Andersson  
ledamot

.....  
Katarina Kandelin  
ledamot

.....  
Kevin Lamell  
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Ann-Christin Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3



109  
KR/KVM  
SPARANDE



1721  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



208  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



643  
KR/KVM  
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

2023

## ÅRSREDOVISNING

DEFINITION

VARFÖR?

Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3

15 (15)

RIKTVÄRDEN/SKALA

778000-1074

	Sparande			
	109 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1721 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet  3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad  208 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 643 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Grogor nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KEVIN LAMELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:12:49



**KATARINA KANDELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:09:56



**EMMA HULANDER ZIEGENHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:08:14



**CAMILLA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:40:48



**ANNCHRISTIN ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:42:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNCHRISTIN ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:39:32







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3



109  
KR/KVM  
SPARANDE



1721  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



208  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



643  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 109 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 1721 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  208 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 643 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.