



 Sparande 115 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 638 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 227 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 729 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
115 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 638 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
227 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
729 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 med säte i Västerås org.nr. 778000-1074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 i Västerås kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Emma Ziegenhagen	Ordförande	
Katarina Kandelin	Ledamot	2025-05-27
Robert Molund	Ledamot	
Erik Björck	Ledamot	
Camilla Andersson	Ledamot	2025-05-27
Isabelle Lundin	Ledamot	
Renée Kristensen	Suppleant	2025-05-27
Marie Cronholm	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter, Emma Ziegenhagen, Isabelle Lundin samt suppleant Marie Cronholm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Björck, Robert Molund, Isabelle Lundin och Emma Ziegenhagen.

Revisorer har varit Sverker Carlsson vald av föreningen, utsedd revisor hos Råvisor AB.

Valberedning har varit: Peggy Netzler (sammankallande) och Annika Esplund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 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.

Underhåll

Under året har föreningen utfört mindre löpande underhåll samt byte av utrustning i tvättstuga.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 762 396 kr. Föreningen har under året inte amorterat något på lånet.

Styrelsen bedömer att ekonomin är god, eventuella avgiftshöjningar framåt kommer främst att bero mycket på vilka ökade kostnader som uppstår för el, fjärrvärme och vatten. Ökningar är ofrånkomligt men styrelsen hoppas kunna hålla en god ekonomisk hållbarhet. Framåt finns även ett större underhållsbehov för föreningens vilket innebär att föreningen kan behöva göra avgiftsjusteringar för att säkra framtida ekonomiska behov.

Medlemsinformation



Under året har medlemmar fått löpande information om renoveringar som skett.

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	41	109	125	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 638	1 638	1 721	1 721	1 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 721	1 802	1 721	1 721	1 721
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	227	248	208	205	200
Årsavgifter, kr/kvm	729	662	643	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	749	684	699	684	677
Nettoomsättning, tkr	1 262	1 152	1 122	1 098	1 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	-76	-480	88	106
Soliditet, %	14	17	19	29	27

Upplysningar vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 375	0	0	110 375
Underhållsfond, kr	1 091 904	0	303 796	1 395 700
S:a bundet eget kapital, kr	1 202 279	0	303 796	1 506 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-512 681	-75 853	-303 796	-892 329
Årets resultat, kr	-75 853	75 853	-111 638	-111 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-588 534	0	-415 434	-1 003 967
S:a eget kapital, kr	613 745	0	-111 638	502 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 204 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	-588 534
Årets resultat, kr	-111 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-700 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 204
Balanseras i ny räkning, kr	-1 003 968

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 263 196	1 151 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 100
Summa Rörelseintäkter		1 263 196	1 152 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 042 727	-942 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 566	-56 720
Personalkostnader	Not 6	-114 042	-111 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-113 096	-113 369
Summa Rörelsekostnader		-1 299 430	-1 224 029
Rörelseresultat		-36 235	-71 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 074	28 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-79 478	-33 308
Summa Finansiella poster		-75 404	-4 667
Resultat efter finansiella poster		-111 638	-75 853
Resultat före skatt		-111 638	-75 853
Årets resultat		-111 638	-75 853

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 226 167	2 339 263
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 226 167	2 339 263
Summa Anläggningstillgångar		2 226 167	2 339 263

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 205 360	1 191 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 599	27 462
Summa Kortfristiga fordringar		1 235 960	1 218 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 045	38 927
Summa Kassa och bank		39 045	38 927
Summa Omsättningstillgångar		1 275 005	1 257 918
Summa Tillgångar		3 501 172	3 597 182

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 375	110 375
Fond för yttre underhåll	1 395 700	1 091 904
Summa Bundet eget kapital	1 506 075	1 202 279
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-892 329	-512 681
Årets resultat	-111 638	-75 853
Summa Ansamlad förlust	-1 003 967	-588 534
Summa Eget kapital	502 107	613 745

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 122 762 396	0
Summa Långfristiga skulder	2 762 396	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 762 396
Leverantörsskulder	61 665	51 914
Skatteskulder	3 200	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13171 804	165 733
Summa Kortfristiga skulder	236 669	2 983 436
Summa Skulder	2 999 065	2 983 436
Summa Eget kapital och skulder	3 501 172	3 597 182

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 235	-71 186
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	113 096	113 369
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	113 096	113 369
Erhållen ränta	4 074	28 641
Erlagd ränta	-84 239	-33 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 303	37 516
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 346	-2 956
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 390	6 882
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	17 044	3 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 741	41 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 000
Årets kassaflöde	13 741	44 442
Likvida medel vid årets början	1 227 289	1 182 847
Likvida medel vid årets slut	1 241 029	1 227 289

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

805 005 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 169 400	1 063 116
	Hyror lokaler	18 300	19 230
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 852	66 144
	Övriga primära intäkter	2 644	3 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 263 196	1 151 743
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 263 196	1 151 743
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 100



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-216 441	-203 700
	Snö och halk-bekämpning	-17 481	-28 754
	Reparationer	-5 254	-12 136
	Planerat underhåll	-193 205	-32 375
	Försäkringsskador	0	-20 018
	El	-26 392	-32 473
	Uppvärmning	-295 783	-327 091
	Vatten	-60 928	-58 713
	Sophämtning	-86 952	-87 740
	Fastighetsförsäkring	-43 257	-43 958
	Kabel-TV och bredband	-49 527	-49 285
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 508	-46 012
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 042 727	-942 257
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 645	-5 908
	Extern revision	-18 000	-32 500
	Föreningsverksamhet	-6 975	-11 298
	Övriga förvaltningskostnader	-1 946	-7 014
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 566	-56 720
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-85 950
	Arbetsgivaravgift och källskatt	-25 842	-25 733
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 042	-111 683
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-113 096	-113 369
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-113 096	-113 369

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 934	27 932
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	140	709
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 074	28 641
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-79 239	-33 148
	Övriga räntekostnader	-239	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-79 478	-33 308
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 066 184	6 066 184
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 066 184	6 066 184
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 726 921	-3 613 552
	Årets avskrivningar	-113 096	-113 369
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 840 017	-3 726 921
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 226 167	2 339 263
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	14 504 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	96 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 496 000	24 504 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 604 000	4 604 000
	Varav i eget förvar	-118 100	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 485 900	4 604 000

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 201 984	1 188 362
Övriga fordringar		3 376	3 168
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 205 360	1 191 530

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,33%	2028-03-15	2 762 396	0
			2 762 396	0
Långfristig del			2 762 396	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			0	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,33%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		122 120	105 961
Upplupna räntekostnader		3 066	7 827
Övriga upplupna kostnader		46 618	51 945
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		171 804	165 733

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med räkenskapsår 2026 ska föreningen övergå till regelverk K3 enligt nya lagkrav.
I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3,
778000-1074**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Gregor nr 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Gregor nr 3**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578665832**

Emma Ziegenhagen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:13:34



Isabelle Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:21:43



Robert Molund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 14:10:07



Erik Björck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 09:55:18



Sverker Carlsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 11:22:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Gregor nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579128927**

Sverker Carlsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 11:23:39



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Kassaflödesanalys

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 står något i årsredovisningen.