

Årsredovisning för

Brf Gregor nr 1

778000-1066

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Gregor nr 1, 778000-1066, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Gregor 1 i Västerås kommun med adress Linnégatan 2-14. Fastigheten består av ett flerbostadshus och omfattar 63 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

41 st 1 r o k
13 st 2 r o k
4 st 3 r o k
5 st 4 r o k
1 st 5 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 3 862 m², varav 3 631 m² utgör lägenhetsyta och 231 m² utgör lokalyta.

Fastigheten bebyggdes år 1937, värdeår 1992.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Tidigare utfört underhåll:

	År	Kommentar
Reparation av trasiga balkonger.	2022	
Cykelstädning i källaren.	2022	
Nytt löpband i gymmet.	2022	
Nytt avtal med VAFAB, sopsortering.	2022	
Nytt hyresavtal med Net4Mobility HB.	2022	
2 nya tvättmaskiner, tvättstuga 1 och 2.	2022	
Fönstermålning.	2022	
Brandfarligt material har städats bort från källare och vind.	2022	
SMS larm installerat i fastighetens alla dagvattenbrunnar.	2022	
Nytt låssystem färdigt.	2022	
Nya nycklar till lägenheter och blippar till ytterdörrar.	2022	
Reparation av trasiga balkonger	2021	
Cykelstädning i källaren	2021	
Ny Torktumlare	2021	
Stamspolning hela fastigheten	2020	
Storstädning tvättstugor	2019	
Nytt torkskåp, tvättstuga 1	2019	
Nytt städavtal Inspira	2019	
Nytt kök frisörsalongen	2019	
Reparation av vattenskada i samlingslokalen	2019	Mälarenergi
Installation av övervakningskameror i källaren	2019	
Byte av stamventiler	2019	
Byte av dräneringspump, översvämning	2019	Delvis garantireparation
Nya stadgar	2018	
Anläggning av grönområde	2018	
4 nya parkeringsplatser	2018	
Dräneringspump byte	2018	
Nya lampor med rörelsesensor	2018	
OVK kontroll	2018	

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Internetleverantör	Mälarenergi - Stadsnät
Kabel tv	AT-installation
Städning	Coor
Fastighetsskötsel	Västmanlands fastighetsskötsel
Renhållning (sophämtning)	Vafab
Elhandel	Mälarenergi

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Monica Allared	Ledamot, Ordförande	2026
Joakim Bustad	Ledamot	2026
Eva Rindevad	Ledamot	2027
Linn Myhrman	Ledamot	2027

Oscar Larsson	Suppleant	2026
Sofie Allared	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 9 möten, 10 st inkl konstituerande 11 inkl stämma.

Revisorer

Jonas Pettersson, Crowe Västerås AB Auktoriserad revisor
Lars Cernerud
Carina Pettersson

Ordinarie Extren
Internrevisor
revisorssuppleant

Valberedning

Ketia Kaze och Bengt Göran Alesson

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-06-09

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med OVK, i skrivande stund är det ett fåtal lägenheter som ej har åtgärdat de brister som upptäcktes vid OVK besiktningen. Totalt var det 34 lägenheter som har fått lov att hantera brister i luftflödet i lägenheterna. Vi siktar på att alla lägenheter ska vara slutbesiktigade och godkända till sommaren.

Ny ventilation har monterats i föreningens två tvättstugor och i gymmet.

Cykelrensning har genomförts vilket gav 7 cyklar som har rensats bort från våra cykelrum.

Brf Gregor 1 har numera alla dokument lagrade digitalt i PHM-digital.

Samarbete med BildAT.se som levererade tv-kanaler till oss via antennkabeln, har avslutats under augusti 2025.

Från den 1 juni 2025 fick alla boende bredband 1000/1000 levererat utan kostnad. Bredbandsavtal med Fibra och leverantör QuickNet till ett fast pris under 5 år framåt.

Vi har även under 2025 placerat den överlikvid som finns i Brf, i fasträntekonto och/eller placeringskonto.

Omsättning av två lån har hanterats under året. Vi försöker framåt se till att lånen inte förfaller samma år.

Vi har påbörjat arbetet med att varje Brf innehavare ska ha de förråd som tillhör lägenheten.

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstuga nr 1

Ny källardörr har monterats vid cykelrummet mellan port 46.

Föreningens ekonomi

Föreningen har 3 lån som skall omsättas under år 2026 .

Avgifterna har varit oföändrade under år 2025, avgiftshöjning med 5 % from 1 juli 2026, även garage och p-platser höjdes med 200 kr/mån.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 63 st

Medlemslokaler: 1 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 98 (98).

Under räkenskapsåret har 12 (10) st bostadsrätter överlåts. 4 st andrahandsuthyrning

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

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	240 175			240 175
Kapitaltillskott	350 000			350 000
Upplåtelseavgifter	1 566 125			1 566 125
Fond för yttre underhåll	4 977 819	708 483	-181 674	4 451 010
Summa bundet eget kapital	7 134 119			6 607 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 174 219	-526 809	-65 808	-581 602
Årets resultat	-59 079	59 079	65 808	-65 808
Summa fritt eget kapital	-1 233 298			-647 410
Summa eget kapital	5 900 821			5 959 900

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	753	753	742	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	89	89	88	
Skuldsättning per kvm totalyta	4097	4097	4627	
Hyrer per kvm hyresrättsyta, kr	524	524	524	477
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 358	4 358	4 921	4 931
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	177	169	174	146
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	17	28	26
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	29	24
Energikostnad per kvm totalyta	231	215	231	
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	132	138	106	72
Räntekänslighet	6	6	7	
Sparande per kvm	130	170	166	
Nettoomsättning, tkr	3 016	3 051	3 005	2 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-66	-416	-913

Soliditet, %	26	26	25	26
--------------	----	----	----	----

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totalt räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter boyta på bokslutsdagen. Ett 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.

El, värme och vatten: Föreningens totala kostnader för el, värm och vatten per kvadratmeter total yta.

Sparande: Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under året

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-59 079
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-647 410
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-708 483
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stämmobeslut	181 674
Summa balanserat resultat	-1 233 298
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	-
Att i ny räkning överförs	-1 233 298

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 006 044	3 005 413
Övriga rörelseintäkter	2	25 904	75 945
		3 031 948	3 081 358
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 771 063	-1 913 648
Övriga externa kostnader	4	-192 858	-152 907
Personalkostnader	5	-134 080	-112 865
Avskrivningar	6	-540 408	-539 785
		-2 638 409	-2 719 205
RÖRELSERESULTAT		393 539	362 153
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 966	104 134
Räntekostnader		-488 584	-532 095
		-452 618	-427 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-59 079	-65 808
ÅRETS RESULTAT		-59 079	-65 808

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 130 886	17 658 224
Maskiner och inventarier	8	30 495	43 565
		<u>17 161 381</u>	<u>17 701 789</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 161 881	17 702 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		3 195	10 071
Övriga fordringar		58 024	45 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 756	120 895
		<u>130 975</u>	<u>176 760</u>
Kassa och bank		5 269 335	4 779 911
Summa omsättningstillgångar		5 400 310	4 956 671
SUMMA TILLGÅNGAR		22 562 191	22 658 960

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		240 175	240 175
Kapitaltillskott		350 000	350 000
Upplåtelseavgifter		1 566 125	1 566 125
Fond för yttre underhåll	9	4 977 819	4 451 010
		<u>7 134 119</u>	<u>6 607 310</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 174 219	-581 602
Årets resultat		-59 079	-65 808
		<u>-1 233 298</u>	<u>-647 410</u>
Summa eget kapital		5 900 821	5 959 900
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 694 000	6 250 000
		<u>5 694 000</u>	<u>6 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 130 000	9 574 000
Leverantörsskulder		332 458	364 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	504 912	510 349
		<u>10 967 370</u>	<u>10 449 060</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 562 191	22 658 960

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-59 079	-65 808
Avskrivningar	540 408	539 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481 329	473 977
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-57 256	-22 923
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	65 351	-72 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 424	378 596
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-1 009 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 009 000
 Årets kassaflöde	489 424	-630 404
Likvida medel vid årets början	4 779 911	5 410 315
Likvida medel vid årets slut	5 269 335	4 779 911

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i SEK om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	67 år	67 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	8 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 781 748	2 781 765
Hysesintäkter	217 894	217 245
Övrigt	1 434	51 403
Summa	3 001 076	3 050 413

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga intäkter	10 616	30 265
Övrig ersättning		45 000
Överlåtelseavgifter	15 288	
Summa	25 904	75 265

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	63 468	63 000
Snöröjning / sandning	15 523	31 532
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	123 408	120 281
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 501	
Bevakningskostnader		13 399
Gemensamma utrymmen	961	
Serviceavtal	5 193	3 332
Förbrukningsmaterial		4 702
Övriga kostnader	13 083	
Summa	246 137	236 246
Reparationer		
fastighetsförbättringar	22 744	
Bostadsrättslägenheter	50 805	
Tvättstuga	50 689	8 847
Källare	35 813	6 091
Lås		246
VVS	7 893	24 397
Ventilation	33 806	167 506
Elinstallation		14 973
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	2 063	
Skador, klotter och skadegörelse	4 353	
Summa	208 166	222 060
Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar		75 424
Ventilation		106 250
Summa		181 674
Taxebundna kostnader		
El	90 777	65 097
Värme	683 342	651 266
Vatten	119 567	112 203
Sophämtning/renhållning	108 689	110 754
Summa	1 002 375	939 320
Övriga driftskostnader		
Försäkring	75 895	67 524
Kabel-tv	51 843	130 011
Bredband	63 662	20 703
Summa	191 400	218 238
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	122 986	116 110
Summa	122 986	116 110

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 771 064	1 913 648
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025-12-31	2024-12-31
Trycksaker	725	
Tele- och datakommunikation	8 740	12 359
Ersättning till revisor	26 920	17 500
Föreningskostnader		7 427
Styrelseomkostnader		1 339
Kontorsmaterial	1 349	
Förvaltningskostnader	104 155	103 611
Förvaltningskostnader, övriga	36 435	
Bankkostnader	6 396	4 001
Medlems- och föreningsavgifter	6 010	6 670
Inköp material och varor	2 128	
Summa	192 858	152 907

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	99 894	96 640
Sociala kostnader	34 186	16 225
Summa	134 080	112 865

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	399 522	398 899
Förbättringar	121 066	121 066
Markanläggningar	6 750	6 750
Maskiner	13 070	13 070
Summa	540 408	539 785

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	31 570 977	31 570 977

Utgående anskaffningsvärde	31 570 977	31 570 977
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-13 912 753	-13 386 038
------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar enligt plan	-527 338	-526 715
---------------------------------	----------	----------

Utgående avskrivning enligt plan	-14 440 091	-13 912 753
---	--------------------	--------------------

Planenligt restvärde vid årets slut	17 130 886	17 658 224
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	54 963 000	49 927 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	24 102 000	22 252 000
---------------------	------------	------------

	79 065 000	72 179 000
--	-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	77 800 000	71 000 000
Lokaler	1 265 000	1 179 000
	79 065 000	72 179 000

Not 8 Maskiner

Ackumulerade anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	103 140	103 140
Utgående anskaffningsvärde	103 140	103 140

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-59 575	-46 505
Årets avskrivningar enligt plan	-13 070	-13 070
Utgående avskrivning enligt plan	-72 645	-59 575

Planenligt restvärde vid årets slut	30 495	43 565
--	---------------	---------------

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	4 451 010	3 785 857
Reservering enligt stadgar	708 483	665 153
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 674	
Vid årets slut	4 977 819	4 451 010

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,55 %	3 880 000	3 880 000	2026-01-02
Stadshypotek	1,07%	4 000 000	4 000 000	2026-09-01
Stadshypotek	3,95%	2 250 000	2 250 000	2026-09-01
Stadshypotek	2,77%	2 000 000	2 000 000	2029-07-30
Stadshypotek	2,88%	3 694 000	3 694 000	2028-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 824 000	15 824 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 869 000	-9 574 000	
		4 955 000	6 250 000	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	98 000	97 000
Sociala avgifter	25 000	16 000
Räntekostnader	41 916	63 938
El	10 153	6 192
Värme	74 046	73 274
Vatten	10 390	9 217
Förutbetalda avgifter och hyror	245 407	244 728
	504 912	510 349

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	26 677 000	26 677 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att det från och med den 1 januari 2026 är tvingande för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa K3-regelverket(BFNAR 2012:1). Övergången innebär att föreningren bland annats ska göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Monica Allared
Ordförande

Joachim Bustad
Ledamot

Linn Myrman
Ledamot

Eva Rindevad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Lars Cernerud
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



ÅR 2025 Brf Gregor.pdf

(4867239 byte)

SHA-512: 3966a3194ffed5cd49edbb87ed44e1e6f5f0b
b7ff81d0f488e68b4ed435d450a8ee1548505fa86b51f9
99fbe8202aa914ac21528bd6ef6733bd8b7b613d130f9

Underskrifter

2026-04-29 11:07:05 (CET)



Alexandra Eva Carin Rindevad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 23:02:41 (CET)



David Joachim Bustad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 05:35:41 (CET)



Linn Myhrman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 09:03:26 (CET)



Monika Elise Allared

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 13:34:47 (CET)



Erik Jonas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 11:51:47 (CET)



Lars Cernerud

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b9500d14a0c3bfda016c92f42e369de2c9e8eee29ed0fba1f734d62015ccded29a1ba6b39eb10471ab9b457ff03a4d06c20019407d9a43d68a6b3cc0e75119ea



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.