

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Gillret**

Org.nr. 769600-0731

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande av medlemmarna utan begränsning i tiden.

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens adress är Brf Gillret c/o Nordstaden, Storgatan 45, 171 52 Solna. Föreningens förvaltare är Nordstaden Stockholm AB. Kontakt med föreningen sker genom e-post till styrelsen@gillret.se.

#### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med fastighetsbeteckningarna Gillret 16 och Gillret 17 i Stockholms Kommun förvärvades 2002.

Fastigheterna är belägna på adresserna Rådjurstigen 2-6 samt Dianavägen 30-32 i stadsdelen Hjorthagen i Engelbrekts församling.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen äger marken.

##### Fakta om byggnaderna

Fastigheterna byggdes 1939 och består av två flerbostadshus. Värdeåret är 1999.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostadshyresrätter. Därutöver har föreningen även två hyresrättslokaler om ca 5 kvm respektive 13,5 kvm samt en föreningslokal om ca 18,5 kvm för styrelsens arbete och möten.

##### Parkering/Garage

Föreningen har 11 parkeringsplatser utomhus.

##### Byggnadens tekniska status

Stambyte. Byte av elstigar. Renovering trapphus, fönster	1997-2000
Takrenovering inkl. tilläggsisolering	2008-2010
OVK-besiktning	2010
Balkonger byggdes	2015-2016
Renovering tvättstuga	2016
Lokalen Dianavägen 32 byggdes om till en bostadsrätt	2018
OVK-besiktning och byte av fläktar (ej samtliga lägenheter)	2016-2018
Ny belysning och armatur i trapphus	2019
Installation radonsug Dianavägen 30-32	2020
Brandskyddsförbättrande arbete	2020
Ombyggnation av fjärrvärmecentral	2019
Stamspolning	2021
Godkänd OVK-besiktning	2023

# Brf Gillret

Org.nr. 769600-0731

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	25 st
Nyttillkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	3 st
Medlemmar vid årets utgång	25 st

Under året har 2 överlåtelser skett.

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

## Styrelsen

Adam Boman	Ordförande
Carl Lundeberg	Kassör
Alexa Volo	Sekreterare
Hanna Winge	Ledamot
Leonard Green	Suppleant

## Revisor

Jessica Scipio	Revisor
Anja Uhlbäck	Revisorssuppleant

## Valberedning

Sture Karlsson  
Sari-Anna Söderman

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 25 maj 2023 samt en extra stämma 2 maj 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjningar har skett för bostadsrätter den 1 januari 2023 och den 1 juli 2023.

En första omröstning för stadgeändring har skett

Hyreshöjning för hyresrätter har skett med 4,75%

Nytt lån har tagits från Nordea värde (1,54 miljoner kronor) för att finansiera fönsterrenovering.

Förlängning av tidigare lån från Nordea (3,8 miljoner kronor) har skett.

Byggrevision kontrakteras som konsult i vid fönsterrenovering.

Företaget Tre Kronor kontrakteras för att renovera föreningens fönster.

Nitor konsult har inspekterat lägenheter efter bergsprängningar.

OVK-besiktning har skett i alla lägenheter och godkänts.

Termostater har köpts in till element.

Biluthyrningsföretaget Hyre har hyrt en av parkeringsplatserna i Brf Gillret.

Vårstädning och höststädning har genomförts.

Godkända ägarbyten har skett för lägenhet på Dianavägen 32 (lgh 0016) och Rådjursstigen 6 (lgh 0118).

## Föreningens ekonomi

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

# Brf Gillret

Org.nr. 769600-0731

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 333 878	1 145 235	144 071	1 140 501	1 389 810
Res. efter finansiella poster	-146 938	-167 609	-1 131	20 352	-53 739
Soliditet (%)	64,88	69,03	69,48	69,72	69,32
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	899	778	778	778	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	76	76	76	
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	7 437	6 184	61 684	6 184	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	8 190	6 810	6 810	6 810	
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	126	160	222	205	
Räntekänslighet (%)	9	9	9	9	
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	360	321	330	257	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 116 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 229 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Förlusten som redovisas, som till stor del kan förklaras av stigande räntor och kostnader generellt under 2023, kommer ej påverka föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden såsom räntor och amorteringar på fastighetslån i framtiden.

För att möta de stigande kostnaderna under 2023 gjordes två avgiftshöjningar. I framtiden kan ytterligare avgiftshöjningar komma att utföras för att möta stigande kostnader och inflation.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 236 363	3 329 691	5 199 349	-5 936 903
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar			626 000	-626 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-131 813	131 813
Årets resultat				-146 938
Belopp vid årets utgång	15 236 363	3 329 691	5 693 536	-6 578 028

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-6 431 090
årets resultat	-146 938
	<hr/>
	-6 578 028

Styrelsen föreslår att från yttre fond ianspråk tas i ny räkning överföres

-70 103
<hr/>
-6 507 925
<hr/>
-6 578 028

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Gillret**

Org.nr. 769600-0731

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 333 878</u>	<u>1 145 235</u>
		1 333 878	1 145 235
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-118 763	-223 844
Övriga externa kostnader	3	-750 113	-690 149
Styrelsearvoden		-68 451	-61 285
Avskrivningar	4&5	<u>-231 386</u>	<u>-232 200</u>
		-1 168 713	-1 207 478
<b>Rörelseresultat</b>		165 165	-62 243
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 388	854
Räntekostnader		<u>-317 491</u>	<u>-106 220</u>
		-312 103	-105 366
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-146 938	-167 609
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-146 938</b></u>	<u><b>-167 609</b></u>

**Brf Gillret**

Org.nr. 769600-0731

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	24 223 648	24 440 620
Maskiner och inventarier	5	36 637	51 051
Pågående nyanläggningar	6	886 345	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>25 146 630</u>	<u>24 491 671</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 146 630	24 491 671
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		147	1 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 022	28 706
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>40 169</u>	<u>30 519</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 064 279	1 301 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 064 279</u>	<u>1 301 292</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 104 448	1 331 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 251 078</b>	<b>25 823 482</b>

**Brf Gillret**

Org.nr. 769600-0731

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2023-12-31

2022-12-31

Not

18 566 054

5 693 536

24 259 590

18 566 054

5 199 349

23 765 403

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-6 431 090

-146 938

-6 578 028

-5 769 294

-167 609

-5 936 903

**Summa eget kapital**

17 681 562

17 828 500

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

**Summa långfristiga skulder**

7

0

0

3 800 000

3 800 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7

9 140 000

146 001

475

283 040

9 569 516

3 800 000

125 515

0

269 467

4 194 982

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

27 251 078

25 823 482

**Brf Gillret**

Org.nr. 769600-0731

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		165 165	-62 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		231 386	232 200
Erhållen ränta m.m.		5 388	854
Erlagd ränta		-317 491	-106 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 84 448	<hr/> 64 591
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 316	-4 202
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		20 486	17 802
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		15 714	77 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 109 332	<hr/> 155 413
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	6	-886 345	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> -886 345	<hr/> 0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		1 540 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> 1 540 000	<hr/> 0
<b>Förändring av likvida medel</b>		762 987	155 413
Likvida medel vid årets början		1 301 292	1 145 879
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>2 064 279</b>	<hr/> <b>1 301 292</b>



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-120
Inventarier, verktyg och maskiner	10

*Yttre fond*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, enligt stadgarna, årligen med 1% av taxeringsvärdet.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Hysesintäkter bostäder	182 033	173 522
	Årsavgifter	1 003 094	868 479
	Hysesintäkter p-platser	120 650	79 200
	Hysesintäkter förråd	18 560	17 400
	Övrigt	9 541	6 634
		<hr/> 1 333 878	<hr/> 1 145 235

  

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Fastighetsel	38 174	36 448
	Fjärrvärme	323 862	292 119
	Vatten	79 876	66 251
	Avfallshantering	49 643	60 611
	Städning	16 313	21 938
	Fastighetsförsäkringar	32 153	30 071
	Förvaltningsarvode	61 828	51 980
	Fastighetsskatt	39 725	37 975
	Fastighetsskötsel	48 758	44 150
	Övrigt	59 781	48 606
		<hr/> 750 113	<hr/> 690 149

## NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 005 470	27 005 470
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 005 470	27 005 470
	Ingående avskrivningar	-2 564 850	-2 347 878
	Årets avskrivningar	-216 972	-216 972
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 781 822	-2 564 850
	Utgående redovisat värde	24 223 648	24 440 620
	Redovisat värde byggnader	13 003 990	13 220 962
	Redovisat värde mark	11 219 658	11 219 658
		24 223 648	24 440 620
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	62 600 000 22 600 000	62 600 000 22 600 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 359	152 359
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 359	152 359
	Ingående avskrivningar	-101 308	-86 080
	Årets avskrivningar	-14 414	-15 228
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 722	-101 308
	Utgående redovisat värde	36 637	51 051
Not 6	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Inköp	886 345	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	886 345	0
	Utgående redovisat värde	886 345	0
	Pågående fönsterreovering.		
Not 7	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea 241202 4,593% (stibor 3 mån + 0,560)	3 800 000	3 800 000
	Nordea 241201 3,85%	3 800 000	3 800 000
	Nordea 241009 4,626% (stibor 3 mån + 0,560)	1 540 000	0
		9 140 000	7 600 000
	Lån som villkorsändras under 2024, 9 140 000 kr (2023, 3 800 000 kr). Amortering 2024 30 800 kr (2023, 0kr).		
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 986 000 kr.		
Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 020 900	14 020 900

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Adam Boman

Carl Lundeberg

Alexa Volo

Hanna Winge

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Jessica Scipio

Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2024



1 Årsredovisning Gillret 2023.pdf

(455098 byte)  
SHA-512: 28187be65e3c8b639937a8afec568a9af538c  
5a780f244c6b960411fab4a5beb77fd224499cce9d654  
b0808800c9c9faf6638a8f24b170541029bcf9983b30b

## Underskrifter

2024-05-17 12:08:41 (CET)



Adam Boman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-17 17:59:18 (CET)



Alexa Suzanne Volo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 20:57:35 (CET)



Carl Lundeberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 16:23:02 (CET)



Hanna Winge

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 07:40:59 (CET)



Jessica Rosetta Scipio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning Brf Gillret 2023

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:  
616ff1778aec356c366c605dfce80dfce0a8fba37fc4098438a3939a038a78640f5ebed7445858669eda34bf268f8afea5339e45839d82e500e9be1c7c6d5f3d



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Revisionsberättelse

Vid granskning av Brf Gillret i Stockholm 769600-0731, räkenskaper för tiden 1/1-2023 - 31/12-2023, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

I de fall något varit oklart, har styrelsens ordförande återkommit med verifikationer och pärmar för mig att titta i.

Mot förvaltningen och styrelsens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag stämman att bevilja avgående styrelse, ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 16/5 2024

Jessica Scipio

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2024



Revisionsberättelse\_2023.pdf  
(245044 byte)  
SHA-512: 4c46f9efac10023b91459c5fa89cec40be75c  
5cb1af0b1d750c2f61c81785991106da1b122bab3e0e04  
de45a10294aac5b13710525115d6c59569be10da5f273

## Underskrifter

2024-05-20 07:42:17 (CET)



Jessica Rosetta Scipio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Gillret 2023

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:

3aa2e6f4837a9202ba5f0130ee295f0884ec5eae581b362601370fe2428a60114c3b45d5743aaa12cba10406ac1a17cfa7f48e5f061103a044871ed5499acf8



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.