

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gillret

Org.nr. 769600-0731

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-10-07, 2024-10-09.

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 Rådjurssstigen 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
Fönsterrenovering	2024

Brf Gillret

Org.nr. 769600-0731

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	25 st
Nyttillkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	4 st
Medlemmar vid årets utgång	24 st

Under året har 3 överlåtelser skett.

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

Överlåtelser/nya medlemmar 2024

Edvin Pettersson, Rådjursstigen 4

Peter Edlund, Rådjursstigen 6

Axel Lindberg, Rådjursstigen 2

Styrelsen

Daniel Engdahl	Ordförande
Maria Lindhagen	Kassör
Filip Österlund	Sekreterare
Carl Lundeberg	Suppleant
Hanna Liljeqvist	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 28 maj 2024 samt en extra stämma 2 april 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjningar har skett för bostadsrätter den 1 juli (20%) samt beslutad avgiftshöjning från och med 2025-01-01 (10%).

En andra omröstning för stadgeändring har skett.

Förlängning av kredit hos Nordea, 3 lån (3 800 000 kr + 3 800 000 kr + 1 569 000 kr).

Biluthyrningsföretaget Hyre har sagt upp hyrd parkeringsplats.

Projekt för renovering av fönster slutfördes.

Beslutad uppdatering av stadgarna registrerades hos bolagsverket.

Nordstaden kontrakterades för uppdatering av föreningens underhållsplan.

Vårstädning och höststädning har genomförts.

Godkända ägarbyten har skett för lägenhet på Rådjursstigen 2 (lgh 1029), Rådjursstigen 4 (0125) och Rådjursstigen 6 (lgh 0120).

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 500 985	1 333 878	1 145 235	144 071	1 140 501
Res. efter finansiella poster	-97 561	-146 938	-167 609	-1 131	20 352
Soliditet (%)	64,90	64,88	69,03	69,48	69,72
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	1 036	899	778	778	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77	75	76	76	76
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	7 412	7 437	6 184	61 684	6 184
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	8 162	8 190	6 810	6 810	6 810
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	107	126	160	222	205
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9	9
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	416	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 med stigande räntor och kostnader generellt under 2024, 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 2025 och framöver gjordes en avgiftshöjning samt beslutades om ytterligare en höjning från 1 januari 2025. 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	5 693 536	-6 578 028
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar			626 000	-626 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut			-70 103	70 103
Årets resultat				-97 561
Belopp vid årets utgång	15 236 363	3 329 691	6 249 433	-7 231 486

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-7 133 925
årets resultat	-97 561
	-7 231 486

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-7 231 486
-7 231 486

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 500 985	1 333 878
		1 500 985	1 333 878
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-35 237	-118 763
Övriga externa kostnader	3	-818 743	-750 113
Styrelsearvoden		-75 494	-68 451
Avskrivningar	4&5	-301 976	-231 386
		-1 231 450	-1 168 713
Rörelseresultat		269 535	165 165
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 291	5 388
Räntekostnader		-372 387	-317 491
		-367 096	-312 103
Resultat efter finansiella poster		-97 561	-146 938
Årets resultat		-97 561	-146 938

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	26 128 331	24 223 648
Maskiner och inventarier	5	24 755	36 637
Pågående nyanläggningar	6	0	886 345
Summa materiella anläggningstillgångar		26 153 086	25 146 630
Summa anläggningstillgångar		26 153 086	25 146 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 376	0
Skattefordran		0	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 620	40 022
Summa kortfristiga fordringar		45 996	40 169
Kassa och bank			
Kassa och bank		894 230	2 064 279
Summa kassa och bank		894 230	2 064 279
Summa omsättningstillgångar		940 226	2 104 448
SUMMA TILLGÅNGAR		27 093 312	27 251 078

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 566 054	18 566 054
Fond för yttre underhåll		6 249 433	5 693 536
Summa bundet eget kapital		24 815 487	24 259 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 133 925	-6 431 090
Årets resultat		-97 561	-146 938
Summa fritt eget kapital		-7 231 486	-6 578 028
Summa eget kapital		17 584 001	17 681 562
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	3 800 000	0
Summa långfristiga skulder		3 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 309 200	9 140 000
Leverantörsskulder		92 459	146 001
Aktuell skatteskuld		989	0
Övriga skulder		1 663	475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 000	283 040
Summa kortfristiga skulder		5 709 311	9 569 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 093 312	27 251 078

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		269 535	165 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 976	231 386
Erhållen ränta m.m.		5 291	5 388
Erlagd ränta		-372 387	-317 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		204 415	84 448
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 376	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 598	-11 316
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-53 542	20 486
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		24 284	15 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 183	109 332
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-1 308 432	-886 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 308 432	-886 345
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	1 540 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-30 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 800	1 540 000
Förändring av likvida medel		-1 170 049	762 987
Likvida medel vid årets början		2 064 279	1 301 292
Likvida medel vid årets slut		894 230	2 064 279

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

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Hysesintäkter bostäder	182 038	182 033
	Årsavgifter	1 155 929	1 003 094
	Hysesintäkter p-platser	109 005	120 650
	Hysesintäkter förråd	20 880	18 560
	Övrigt	33 133	9 541
		<u>1 500 985</u>	<u>1 333 878</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsel	40 716	38 174
	Fjärrvärme	370 965	323 862
	Vatten	99 574	79 876
	Avfallshantering	46 263	49 643
	Städning	14 627	16 313
	Fastighetsförsäkringar	35 527	32 153
	Förvaltningsarvode	65 716	61 828
	Fastighetsskatt	40 750	39 725
	Fastighetsskötsel	52 535	48 758
	Övrigt	52 070	59 781
		<u>818 743</u>	<u>750 113</u>

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 005 470	27 005 470
	Omklassificeringar	2 194 777	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 200 247	27 005 470
	Ingående avskrivningar	-2 781 822	-2 564 850
	Årets avskrivningar	-290 094	-216 972
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 071 916	-2 781 822
	Utgående redovisat värde	26 128 331	24 223 648
	Redovisat värde byggnader	14 908 673	13 003 990
	Redovisat värde mark	11 219 658	11 219 658
		26 128 331	24 223 648
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 600 000	62 600 000
	varav byggnader:	22 600 000	22 600 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 359	152 359
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 359	152 359
	Ingående avskrivningar	-115 722	-101 308
	Årets avskrivningar	-11 882	-14 414
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 604	-115 722
	Utgående redovisat värde	24 755	36 637
Not 6	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	886 345	0
	Inköp	1 308 432	886 345
	Omklassificeringar	-2 194 777	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	886 345
	Utgående redovisat värde	0	886 345
	Arbetet med fönsterrenovering klar 240430, utfört till förbättringsarbeten.		
Not 7	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea 251202 3,075% (stibor 3 mån + 0,53)	3 800 000	3 800 000
	Nordea 261118 2,860%	3 800 000	3 800 000
	Nordea 251009 3,589% (stibor 3 mån + 0,560)	1 509 200	1 540 000
		9 109 200	9 140 000
	Lån som villkorsändras under 2025, 5 309 200 kr (2024, 9 140 000 kr). Amortering 2025, 30 800 kr (2024, 30 800kr).		
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 955 200 kr.		
Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	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

Daniel Engdahl

Maria Lindhagen

Filip Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Jessica Scipio

Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



1 Årsredovisning Gillret 2024.pdf

(455614 byte)

SHA-512: 53f17ec08df72834cae17677e7ba8df6d10c7
e28e4f1ca451b47475f8bae8fb887e8f8a03a81a706072
62216b068a2ae5d0f7185d5dd36172ccc592df8af83bc

Underskrifter

2025-05-16 14:29:46 (CET)



Daniel Engdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:57:40 (CET)



Ingrid Maria Lindhagen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:56:19 (CET)



Lennart Filip Österlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 21:53:55 (CET)



Jessica Rosetta Scipio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Gillret 2024

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:

e5d360abe005a42148996f9e363802eebfbaa8f0c728253ea05a9b50a103a53ff51ec87a8c8ffc503c16d25630d660119e0e24d4eb0a94216c4387170156c4676



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.