

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gillret

Org.nr. 769600-0731

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 Rådjursstigen 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	
Fönsterrenovering	
Statusbesiktning av yttertak och byte av takluckor	
Ytbehandling av entréportar	2023-2025

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 24 st Nyttillkomna medlemmar 3 st
Avgående medlemmar 2 st Medlemmar vid årets utgång 25 st

Under året har 2 överlåtelser skett.

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

Överlåtelser/nya medlemmar 2025

- Alexandra Sherrard - Rådjursstigen 4
- Vendela Solum - Rådjursstigen 6
- Axel Larsson - Rådjursstigen

Styrelsen

Daniel Engdahl	Ordförande
Maria Lindhagen	Kassör
Filip Österlund	Sekreterare
Winston Bjursell	Suppleant
Hanna Liljeqvist	Suppleant

Revisor

Jessica Scipio	Revisor
Anja Uhlbäck	Revisorssuppleant

Valberedning

Sture Karlsson
Sari-Anna Söderman

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 20 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upprättande av ny underhållsplan som sträcker sig till 2074.
- Avgiftshöjning har skett för bostadsrätter 1:a januari 2025
- Hyreshöjning för Hyresrätter från 1:a maj 2025
- Förläning av kredit hos Nordea, 2 lån (3 800 000 kr + 1 470 000 kr)
- Vårstädning och höststädning har genomförts.
- Beskrining av träd
- Plantering av två nya träd

Föreningens ekonomi**Skatter och avgifter**

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.
Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 734 265	1 500 985	1 333 878	1 145 235	144 071
Res. efter finansiella poster	1 835	-97 561	-146 938	-167 609	-1 131
Soliditet (%)	64,83	64,90	64,88	69,03	69,48
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	1 243	1 036	899	778	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	77	75	76	76
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	7 387	7 412	7 437	6 184	61 684
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	8 135	8 162	8 190	6 810	6 810
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	339	107	126	160	222
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9	9
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	403	416	360	321	330

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	Kapitaltillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 236 363	3 329 691	6 249 433	0	-7 231 486
Inbetalt kapitaltillskott				67 500	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut			70 103		-70 103
Årets resultat					1 835
Belopp vid årets utgång	15 236 363	3 329 691	6 319 536	67 500	-7 299 754

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-7 301 589
årets resultat	1 835
	-7 299 754

Styrelsen föreslår att

från yttre fond ianspråk tas	592 140
i ny räkning överföres	-7 891 894
	-7 299 754

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 734 265	1 500 985
Övriga rörelseintäkter		<u>9 000</u>	<u>0</u>
		1 743 265	1 500 985
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-154 022	-35 237
Övriga externa kostnader	3	-902 951	-818 743
Styrelsearvoden		-79 274	-75 494
Avskrivningar	4&5	<u>-338 556</u>	<u>-301 976</u>
		-1 474 803	-1 231 450
Rörelseresultat		268 462	269 535
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		840	5 291
Räntekostnader		<u>-267 467</u>	<u>-372 387</u>
		-266 627	-367 096
Resultat efter finansiella poster		1 835	-97 561
Årets resultat		<u>1 835</u>	<u>-97 561</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	25 801 657	26 128 331
Maskiner och inventarier	5	<u>12 873</u>	<u>24 755</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		25 814 530	26 153 086
Summa anläggningstillgångar		25 814 530	26 153 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 330	2 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>39 661</u>	<u>43 620</u>
Summa kortfristiga fordringar		42 991	45 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 368 773</u>	<u>894 230</u>
Summa kassa och bank		1 368 773	894 230
Summa omsättningstillgångar		1 411 764	940 226
SUMMA TILLGÅNGAR		27 226 294	27 093 312

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

18 566 054

6 387 036

24 953 090

18 566 054

6 249 433

24 815 487

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-7 301 589

1 835

-7 299 754

-7 133 925

-97 561

-7 231 486

Summa eget kapital

17 653 336

17 584 001

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

9 078 400

-9 078 400

0

3 800 000

0

3 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

9 078 400

133 905

5 440

20 040

335 173

9 572 958

5 309 200

92 459

989

1 663

305 000

5 709 311

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 226 294

27 093 312

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	268 462	269 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		338 556	301 976
Erhållen ränta m.m.		840	5 291
Erlagd ränta		-267 467	-372 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		340 391	204 415
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-954	-2 376
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		3 919	-3 598
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		41 446	-53 542
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		53 041	24 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		437 843	169 183
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-1 308 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 308 432
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-30 800	-30 800
Kapitaltillskott		67 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 700	-30 800
Förändring av likvida medel		474 543	-1 170 049
Likvida medel vid årets början		894 230	2 064 279
Likvida medel vid årets slut		1 368 773	894 230

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	2025	2024
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Hysesintäkter bostäder	194 176	182 038
	Årsavgifter	1 387 236	1 155 929
	Hysesintäkter p-platser	112 100	109 005
	Hysesintäkter förråd	22 626	20 880
	Övrigt	18 127	33 133
		<u>1 734 265</u>	<u>1 500 985</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsel	48 574	40 716
	Fjärrvärme	366 888	370 965
	Vatten	109 306	99 574
	Avfallshantering	57 179	46 263
	Städning	19 025	14 627
	Fastighetsförsäkringar	38 378	35 527
	Förvaltningsarvode	102 978	65 716
	Fastighetsskatt	45 240	40 750
	Fastighetsskötsel	59 334	52 535
	Övrigt	56 049	52 070
		<u>902 951</u>	<u>818 743</u>

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 200 247	27 005 470
	Omklassificeringar	0	2 194 777
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 200 247	29 200 247
	Ingående avskrivningar	-3 071 916	-2 781 822
	Årets avskrivningar	-326 674	-290 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 398 590	-3 071 916
	Utgående redovisat värde	25 801 657	26 128 331
	Redovisat värde byggnader	14 581 999	14 908 673
	Redovisat värde mark	11 219 658	11 219 658
		25 801 657	26 128 331

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	59 214 000	62 600 000
varav byggnader:	25 214 000	22 600 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 359	152 359
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 359	152 359
	Ingående avskrivningar	-127 604	-115 722
	Årets avskrivningar	-11 882	-11 882
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 486	-127 604
	Utgående redovisat värde	12 873	24 755

Not 6	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	<i>Villkorsdag</i>		
	<i>Ränta</i>		
	Nordea 3975 84 71783 26-11-18 2,86%	3 800 000	3 800 000
	Nordea 3975 85 74191 26-10-09 2,46%	1 478 400	1 509 200
	Nordea 3975 85 93358 26-12-02 2,47%	3 800 000	3 800 000
		9 078 400	9 109 200

Lån som villkorsändras under 2026, 9 078 000 kr (2025, 5 309 200 kr). Amortering 2026, 30 800 kr (2025, 30 800kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 924 400 kr.

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 020 900	14 020 900

NOTER

Not 8 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 kvadratmet

Årsredovisningens innehåll blev klart

Daniel Engdahl

Maria Lindhagen

Filip Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Jessica Scipio

Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2026



årsredovisning 2025- Brf Gillret.pdf

(441334 byte)

SHA-512: 41e61b686a35ae39bdc5a9d35d11f907cdf20
c973514edd0db21b67afe592b162febb5bc89bde5c5ef5
31ee9ac27a0750a0b3d35a7fd21bdbb601401ba90cbd5

Underskrifter

2026-05-03 15:14:11 (CET)



Ingrid Maria Lindhagen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 15:32:43 (CET)



Daniel Engdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 15:14:12 (CET)



Lennart Filip Österlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 15:14:28 (CET)



Jessica Rosetta Scipio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅRSREDOVSNING 2025 - ALLA SIDOR!

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:

e346eb7d47aa339a2344db90590f7c5b399f42d012a974d267f1ee214a94b24f2d4c23cf9338f433fe524ed553c670615ba0e3d999a22dba908a277636bf8193



Om detta kvitto

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

Revisorsberättelse

Året 2025-01-01 - 2025-12-31

Brf Gillret i Hjorthagen

Vid granskning av räkenskaperna i systemet för Brf Gillret 16 & 17 i Hjorthagen, för tiden 1/1-25 till 31/12-25

Har jag funnit dessa vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot handlat i strid med Brf Gillrets stadgar eller årets mötesbeslut.

Där det funnits bristfällig dokumentation med frågetecken -har jag kontaktat Nordstadens förvaltning Anette Hammerheim- och pratat med ordförande i Brf Gillret Daniel Engerdahl.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat och balansräkning för föreningen.

Där med beviljas styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Not.//

1. Uppmärksammas i revision utgående faktura från Brf Gillret som förlupit 2025-är nu betald under 2026.

Stockholm /Hjorthagen
2026- 03- 23

Jejja Scipio
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2026



Brf Gillret Revisorsberättelse 2025.pdf

(18046 byte)

SHA-512: ada7ead9f95d5484c4064b6ef52e19a488773
0327e877254c263603154a267c1d0fd5908b25ed118efe
c0d155bbfd02ce35e2cacee1b01ee1a73ce034734addb

Underskrifter

2026-04-02 08:01:14 (CET)



Daniel Engdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 11:34:09 (CET)



Jessica Rosetta Scipio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

ae5ec19dab1300a17983900b9fc23cf24525870905ac80a3a48eee4039213b184ea7308033fd299314be51f75f5408ba179795ae95cd2439529d5212ff2dd2f1



Om detta kvitto

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