

Å R S R E D O V I S N I N G

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 därfor 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 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 bostadshyresrädder. Därutöver har föreningen även två hyresrätslokaler 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
Nytillkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	3 st
Medlemmar vid årets utgång	25 st

Under året har 2 överlätelser skett.

Överlätelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlätelseavgift 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 värdé (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

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	
Energiostnad per kvm total yta (kr/kvm)	360	321	330	257	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrätsyta uppgår till 1 116 kvadratmeter och totalyta (uppläten 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 framtidens 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	Uppplatelse- avgifter	Fond för ytter- underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 236 363	3 329 691	5 199 349	-5 936 903
Reservering till fond för yttere underhåll enl stadgar			626 000	-626 000
Ianspråktagande av fond för yttere 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 föreningsstämman förfogande står balanserat resultat	-6 431 090
årets resultat	-146 938
	-6 578 028
Styrelsen föreslår att från yttere fond ianspråktas i ny räkning överföres	-70 103
	-6 507 925
	-6 578 028

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	24 223 648	24 440 620
Maskiner och inventarier	5	36 637	51 051
Pågående nyanläggningar	6	886 345	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 146 630	24 491 671

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran	147	1 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 022	28 706
Summa kortfristiga fordringar	40 169	30 519

Kassa och bank

Kassa och bank	2 064 279	1 301 292
Summa kassa och bank	2 064 279	1 301 292

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

27 251 078

25 823 482

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 566 054	18 566 054
Fond för yttrre underhåll	5 693 536	5 199 349
Summa bundet eget kapital	24 259 590	23 765 403

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 431 090	-5 769 294
Årets resultat	-146 938	-167 609
Summa fritt eget kapital	-6 578 028	-5 936 903
Summa eget kapital	17 681 562	17 828 500

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	0	3 800 000
Summa långfristiga skulder		0	3 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	9 140 000	3 800 000
Leverantörsskulder		146 001	125 515
Övriga skulder		475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 040	269 467
Summa kortfristiga skulder		9 569 516	4 194 982

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 251 078

25 823 482

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 84 448	<hr/> 64 591
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 109 332	<hr/> 155 413
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-886 345	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -886 345	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		1 540 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 1 540 000	<hr/> 0
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		762 987	155 413
		1 301 292	1 145 879
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 064 279	<hr/> 1 301 292

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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

Ytterefond

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Hyresintäkter bostäder	182 033	173 522
Årsavgifter	1 003 094	868 479
Hyresintäkter p-platser	120 650	79 200
Hyresintäkter förråd	18 560	17 400
Övrigt	<u>9 541</u>	<u>6 634</u>
	1 333 878	1 145 235

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
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	<u>59 781</u>	<u>48 606</u>
	750 113	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	
Taxeringsvärde			
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	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 fönsterrenovering.			
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
Fastighetsintekningar	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 procentenhets.

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: 28187be65e3cb639937a8afec568a9af538c
5a780f244c6b960411fab4a5beb77fd224499cce9d654
b0808800c9caf6638a8f24b170541029bcf9983b30b

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:
616ff1778aec356c366c605dfce80dfee0a8fba37fc4098438a3939a038a78640f5ebcd7445858669eda34bf268f8afea5339e45839d82e500e9be1c7c6d53d

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, Holländargatan 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:

3aa2e6f4837a9202ba5f0130ee295f0884ec5eaeb581b362601370fe2428a60114c3b45d5743aaa12cba10406ac1a17cfa7f48e5f061103a044871ed5499acf
8**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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.