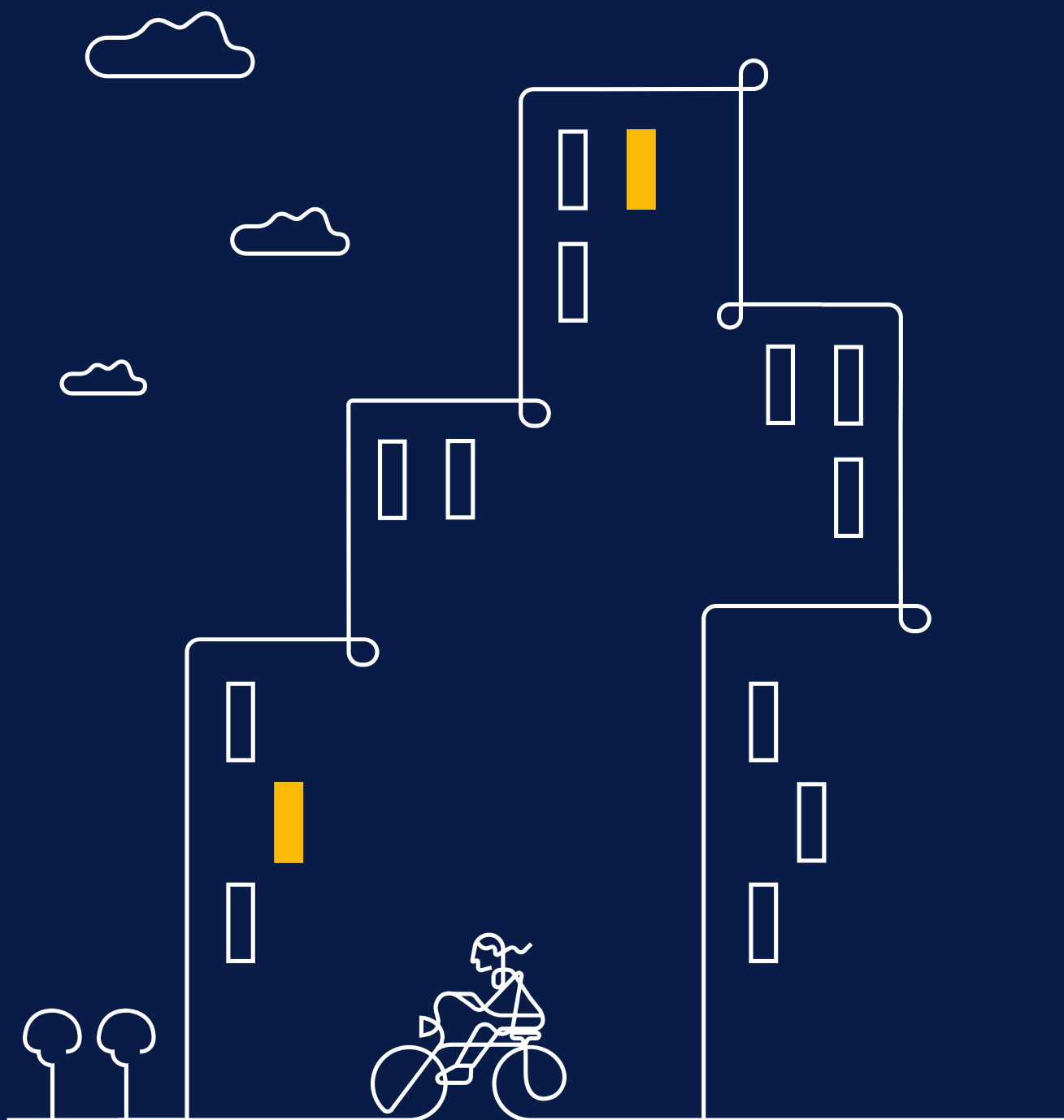




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gillet nr 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1.</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1          |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1          |
| Balansräkning .....                                      | s. 1          |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1          |
| Noter .....                                              | s. 1          |
| Giltighet .....                                          | s. 1          |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>   |
| Verksamheten .....                                       | s. 2          |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4          |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5          |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5          |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6          |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6          |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7.</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8.</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10.</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11.</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b>  |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| FÅLHAGEN 21:2        | 1944    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 920 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 920 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Sara Sandell         | Ordförande      |
| Björn Larsson        | Styrelseledamot |
| Ingela Hjertstrand   | Styrelseledamot |
| Jennifer Kronsteiner | Styrelseledamot |
| Karin Petersson      | Styrelseledamot |
| Marika Granström     | Styrelseledamot |

### Valberedning

Ellen Pehrson  
Monika Lundin

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Patrik Nygard    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|             |   |                                                                                                                    |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024        | ● | Målning av resterande fönster, byte ytterdörr till tvättstugan till en inbrottssäker och byte tvättmaskin till ny. |
| 2023        | ● | Målning av fönster, solsidor. Målning tvättstugan.                                                                 |
| 2022        | ● | Byte avstängningsventiler i källarna, varmvatten                                                                   |
| 2021        | ● | Byte radiatorventiler och termostater till samtliga element                                                        |
| 2020        | ● | Ledbelysning samtliga trapphus och utomhusbelysning<br>Renovering yttertrappor till hus 24, 30, 32, 34 och 36      |
| 2019        | ● | Omputsning av fasad, yttertrappor och fönster hus 26 och 28<br>Byte reglerenhet och styrventil värmesystem         |
| 2018        | ● | Byte cirkulationspump                                                                                              |
| 2017        | ● | Stamspolning av samtliga rörstammar                                                                                |
| 2016        | ● | Rengöring samtliga ventilationskanaler                                                                             |
| 2012 - 2013 | ● | Stamspolning av samtliga rörstammar                                                                                |
| 2010        | ● | Målning av fönster                                                                                                 |
| 2008        | ● | Sotning av samtliga ventilationskanaler                                                                            |
| 2003-2007   | ● | Dränering husgrunder                                                                                               |
| 2001-2006   | ● | Renovering tvättstuga                                                                                              |
| 2000        | ● | Nya säkerhetsdörrar                                                                                                |

## Planerade underhåll

2025 ● Installation av radonsug i hus 28

### **Avtal med leverantörer**

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Teknisk förvaltare | Bredablick Förvaltning Uppsala AB |
| Elnät              | Vattenfall                        |
| Elhandel           | Energiförsäljning Sverige         |
| Internetleverantör | Telenor Sverige AB                |

### **Övrig verksamhetsinformation**

Uppföljande åtgärder och mätning har genomförts under 2024 efter att radonhalter över gränsvärdena uppmätts i en källare och två lägenheter.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8,5 %.

Höjning av avgifterna gjordes den 2025-01-01 med 6,4 %. Hyror för parkering och extrautrymmen i källare höjdes samtidigt med ca 7 %. Föreningens lån som gått ut under 2024 har ändrats till löpande i avvaktan på lägre låneräntor.

#### **Förändringar i avtal**

Ny teknisk förvaltare handlades upp under 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 121 682 | 1 933 303 | 1 781 972 | 1 624 174 |
| Resultat efter fin. poster                         | -132 649  | -178 888  | -18 472   | -139 571  |
| Soliditet (%)                                      | 1         | 3         | 6         | 6         |
| Årsavgift bostad per kvm upplåten bostadsrätt, kr  | 978       | 902       | 831       | 811       |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 051     | 966       | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94        | 95        | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 428     | 2 513     | 2 590     | 2 612     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 428     | 2 513     | -         | -         |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 207       | 216       | -         | -         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44        | 40        | -         | -         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 270       | 235       | -         | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 79        | 62        | -         | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 393       | 337       | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,3       | 2,6       | -         | -         |

**Nettoomsättning** - från 2022 redovisas intäkt kabel Tv som nettoomsättning.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott för året, dock överstiger summan av avskrivningar och genomfört underhåll det negativa resultatet. Föreningen visar ett positivt kassaflöde trots investeringar och underhållsåtgärder. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna och höjde inför 2024 med 8,4 % och inför 2025 gjordes ytterligare höjning med 6,4%.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31    |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser                 | 45 234         | -                                            | -                               | 45 234        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 100          | -                                            | -                               | 2 100         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 345 748        | -200 263                                     | 71 625                          | 217 110       |
| Balanserat resultat      | -51 121        | 21 375                                       | -71 625                         | -101 371      |
| Årets resultat           | -178 888       | 178 888                                      | -132 649                        | -132 649      |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>163 073</b> | <b>0</b>                                     | <b>-132 649</b>                 | <b>30 423</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -29 746         |
| Årets resultat                                                     | -132 649        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -71 325         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-234 021</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 200 000        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-34 021</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 121 682         | 1 933 303         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 17 655            | 17 890            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 139 337</b>  | <b>1 951 193</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 578 333        | -1 509 994        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -128 891          | -104 429          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -62 967           | -61 824           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -330 187          | -328 262          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 100 377</b> | <b>-2 004 509</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>38 960</b>     | <b>-53 316</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 29                | 153               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -171 638          | -125 725          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-171 609</b>   | <b>-125 572</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-132 649</b>   | <b>-178 888</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-132 649</b>   | <b>-178 888</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 3 497 789        | 3 750 517        |
| Markanläggningar                               | 13     | 1 116 004        | 1 147 000        |
| Maskiner och inventarier                       | 14     | 73 491           | 38 685           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 687 284</b> | <b>4 936 202</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag                      |        | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 690 084</b> | <b>4 939 002</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 2 022            | 21 670           |
| Övriga fordringar                              | 15     | 3 801            | 1 364            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 104 858          | 66 836           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>110 681</b>   | <b>89 870</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |        | 459 710          | 413 723          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>459 710</b>   | <b>413 723</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>570 391</b>   | <b>503 593</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>5 260 475</b> | <b>5 442 595</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 47 334           | 47 334           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 217 110          | 345 748          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>264 444</b>   | <b>393 082</b>   |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -101 371         | -51 121          |
| Årets resultat                               |        | -132 649         | -178 888         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-234 021</b>  | <b>-230 009</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>30 423</b>    | <b>163 073</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 186 000        | 2 885 875        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 186 000</b> | <b>2 885 875</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 474 854        | 1 938 796        |
| Leverantörsskulder                           |        | 130 267          | 184 134          |
| Skatteskulder                                |        | 3 840            | 5 335            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 163            | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 429 928          | 265 382          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 044 052</b> | <b>2 393 647</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 260 475</b> | <b>5 442 595</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>38 960</b>   | <b>-53 316</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 330 187         | 328 262         |
|                                                                                 | <b>369 147</b>  | <b>274 946</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 29              | 153             |
| Erlagd ränta                                                                    | -159 903        | -124 870        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>209 273</b>  | <b>150 229</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -20 811         | -36 752         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 102 612         | 33 263          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>291 073</b>  | <b>146 740</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -81 269         | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-81 269</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -163 817        | -148 469        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-163 817</b> | <b>-148 469</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>45 987</b>   | <b>-1 729</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>413 723</b>  | <b>415 452</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>459 710</b>  | <b>413 723</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gillet nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Byggnad                  | 2,5 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %      |
| Installationer           | 10 %      |
| Markanläggningar         | 2 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet för första gången 2024, tidigare har detta gjorts efter föreningsstämman. Avsättning är gjord med 1,25 prisbasbelopp för 2024. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder  | 1 878 144        | 1 731 096        |
| Hysesintäkter garage  | 31 510           | 23 914           |
| Hysesintäkter p-plats | 50 400           | 33 120           |
| Hysesintäkter förråd  | 22 164           | 21 621           |
| Intäkter kabel-TV     | 139 464          | 123 552          |
| <b>Summa</b>          | <b>2 121 682</b> | <b>1 933 303</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Påminnelseavgift      | 960           | 540           |
| Andrahandsuthyrning   | 5 895         | 6 439         |
| Övriga intäkter       | 0             | 10 911        |
| Försäkringsersättning | 10 800        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>17 655</b> | <b>17 890</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 197 321        | 195 002        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 16 189         | 10 240         |
| Besiktningar                   | 7 704          | 16 064         |
| <b>Summa</b>                   | <b>221 214</b> | <b>221 306</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 44 838        | 51 070        |
| VVS          | 16 468        | 0             |
| <b>Summa</b> | <b>61 306</b> | <b>51 070</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0              | 265 888        |
| Fönster              | 200 000        | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>200 000</b> | <b>265 888</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 84 040         | 76 388         |
| Uppvärmning             | 518 456        | 451 567        |
| Vatten                  | 152 217        | 118 996        |
| Sophämtning/renhållning | 74 891         | 72 538         |
| <b>Summa</b>            | <b>829 604</b> | <b>719 489</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 167         | 50 891         |
| Kabel-TV               | 148 472        | 139 380        |
| Fastighetsskatt        | 63 570         | 61 971         |
| <b>Summa</b>           | <b>266 209</b> | <b>252 242</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader                | 5 044          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 29 475         | 27 725         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 61 960         | 61 480         |
| Administration                  | 32 412         | 15 224         |
| <b>Summa</b>                    | <b>128 891</b> | <b>104 429</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 48 000        | 47 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 14 967        | 14 824        |
| <b>Summa</b>        | <b>62 967</b> | <b>61 824</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 171 605        | 125 725        |
| Dröjsmålsränta                     | 18             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 15             | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>171 638</b> | <b>125 725</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 10 029 979        | 10 029 979        |
| Årets inköp                                   | 32 350            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>10 062 329</b> | <b>10 029 979</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 279 462        | -5 995 095        |
| Årets avskrivning                             | -285 078          | -284 367          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 564 540</b> | <b>-6 279 462</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 497 789</b>  | <b>3 750 517</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>194 161</i>    | <i>194 161</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 23 000 000        | 23 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>43 000 000</b> | <b>43 000 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 550 000        | 1 550 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 550 000</b> | <b>1 550 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -403 000         | -372 000         |
| Årets avskrivning                             | -30 996          | -31 000          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-433 996</b>  | <b>-403 000</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>1 116 004</b> | <b>1 147 000</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 336 300         | 336 300         |
| Årets inköp                           | 48 919          | 0               |
| Utrangering                           | -44 300         | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>340 919</b>  | <b>336 300</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -297 615        | -284 720        |
| Årets avskrivning                     | -14 113         | -12 895         |
| Utrangering                           | 44 300          | 0               |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-267 428</b> | <b>-297 615</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>73 491</b>   | <b>38 685</b>   |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 649          | 1 364        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 3 152        | 0            |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 801</b> | <b>1 364</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 1 901          | 54 258        |
| Förutbet fast skötsel    | 50 000         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 13 859         | 12 578        |
| Förutbet kabel-TV        | 39 098         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>104 858</b> | <b>66 836</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-09-28               | 5,12 %                  | 1 018 000           | 1 051 000           |
| Sala Sparbank         | 2027-06-02               | 4,25 %                  | 1 250 000           | 1 300 000           |
| Sala Sparbank         | 2025-02-28               | 4,15 %                  | 210 780             | 219 656             |
| Sala Sparbank         | 2025-01-30               | 4,15 %                  | 1 564 199           | 0                   |
| SEB                   | 2025-10-28               | 1,16 %                  | 617 875             | 674 375             |
| SEB                   | -                        | -                       | 0                   | 1 579 640           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 660 854</b>    | <b>4 824 671</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 474 854           | 1 938 796           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 602 954 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 50 000         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 7 692          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 70 408         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 13 160         | 0              |
| Uppl ränta bokslut               | 0              | 1 425          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 188 568        | 177 957        |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 100 100        | 86 000         |
| <b>Summa</b>                     | <b>429 928</b> | <b>265 382</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 310 000        | 6 310 000        |
| <b>Summa</b>         | <b>6 310 000</b> | <b>6 310 000</b> |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut har tagits att installera en radonsug i källaren till det hus där radonhalter över tillåtet gränsvärde mätts upp. Efter det kommer verifierande mätningar göras för att säkra att tillräcklig effekt erhållits med installerad radonsug.

## Underskrifter

Uppsala 2025-05-04

Ort och datum

Sara Sandell  
Ordförande

Ingela Hjertstrand  
Styrelseledamot

Karin Petersson  
Styrelseledamot

Björn Larsson  
Styrelseledamot

Jennifer Kronsteiner  
Styrelseledamot

Marika Granström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-07

BDO Mälardalen AB  
Patrik Nygård  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gillet Nr 10, org.nr 717600-0516

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gillet Nr 10 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gillet Nr 10s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gillet Nr 10 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Uppsala den 7 maj 2025

BDO Mälardalen AB

Patrik Nygård

Auktoriserad revisor