allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Nallehusen

769621-8226

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper	6
Upplysningar till resultaträkningen	6
Upplysningar till balansräkningen	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nallehusen, 769621-8226 får härmed avge sin berättelse för föreningens förvaltning 1 januari - 31 dec 2017.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nallehusen består av 24 st lägenheter belägna i Vemdalen, Härjedalen.
Fastighetsbeteckning Härjedalen Vemdalens kyrkby 43:356.
Samtliga 24 lägenheter har samma andelsyta 81 kvm, totalt 1944 kvm, och innehåller 5 rum.

Åtgärder på fastigheten

Under sommaren 2017 har fiber dragits in till fastigheten. Varje medlem har sedan själv fått välja om fiber skulle dras till de enskilda lägenheterna.

Under sommaren upptäcktes också att rötskador fanns på nåra av de pelare som håller upp balkonger och entréer. En undersökning av oberoende firma har gjorts för att få råd i hur allvarliga skadorna är och vilka åtgärder som bör vidtas. Rekommendationen från den oberoende parten var att de drabbade pelarna måste bytas ut. Ett sådant byte skulle ta en längre tid att genomföra. För att säkerställa att husen, balkongerna och entréerna var säkra att använda har en provisorisk åtgärd vidtagits genom att en auktoriserad byggfirma fått stötta upp de partier där skador fanns. En permanent lösning och åtgärd ska genomföras under 2018.

Ytterligare en grillplats har iordningställts vid grillbodarna.

Medlemmar

Under året har 1 överlåtelse skett i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:
Maja Bergman -Ordförande
Victoria Marks- Kassör
Helene Edlund -Ledamot och Sekreterare
Gunnar Gustafsson - Ledamot
Fredrik Svanbom - Ledamot
Matthias Granfeldt - Suppleant
Carina Forsslund - Suppleant
Johnny Persson - Suppleant

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under året.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Ekonomi

Brf Nallehusen anlitar Payday Löner & Redovisning AB för bokföring. Sedan medlemmarna fattat per capsulem beslut i april 2016 anlitas Jan Hultelid, Hultelids revisionsbyrå AB Fagersta för revision.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	799 200	799 200	799 200	799 536
Resultat efter finansiella poster	-573 720	-412 448	-448 159	-469 288
Soliditet, %	99,4	99,5	99,5	99,5

allabrf.se

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Balanserat resultat Yttre fondinkl. årets resultat*	
Vid årets början	48 600 000	110 100	-2 507 499
Disposition enl årsstämmobeslut		24 420	-24 420
Årets resultat			-573 720
Vid årets slut	**48 600 000**	**134 520**	**-3 105 639**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 531 919
årets resultat	-573 720
Totalt	-3 105 639
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	24 420
balanseras i ny räkning	-3 130 059
Summa	-3 105 639

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		799 200	799 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		799 200	799 200
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-954 570	-793 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 228	-418 228
Summa rörelsekostnader		-1 372 798	-1 211 294
Rörelseresultat		-573 598	-412 094
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122	-354
Summa finansiella poster		-122	-354
Resultat efter finansiella poster		-573 720	-412 448
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-573 720	-412 448
Skatter			
Årets resultat		-573 720	-412 448

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	45 404 390	45 822 618
Summa materiella anläggningstillgångar		45 404 390	45 822 618
Summa anläggningstillgångar		45 404 390	45 822 618
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förskott till leverantörer		1 005	4 077
Summa varulager		1 005	4 077
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		39	15 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 047	46 351
Summa kortfristiga fordringar		47 086	61 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		444 531	562 652
Summa kassa och bank		444 531	562 652
Summa omsättningstillgångar		492 622	628 144
SUMMA TILLGÅNGAR		45 897 012	46 450 762

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 600 000	48 600 000
Fond för yttre underhåll		134 520	110 100
Summa bundet eget kapital		48 734 520	48 710 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 531 919	-2 095 051
Årets resultat		-573 720	-412 448
Summa fritt eget kapital		-3 105 639	-2 507 499
Summa eget kapital		45 628 881	46 202 601
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 306	81 072
Skatteskulder		46 733	30 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 092	136 969
Summa kortfristiga skulder		268 131	248 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 897 012	46 450 762

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning för ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Externa kostnader

	2017-12-31	***2016-12-31***
El	-259 929	-279 609
Vatten & Avlopp	-138 124	-183 326
Fastighetsskötsel	-332 867	-163 514
Renhållning	-87 716	-42 409
Förbrukningsmaterial	-2 264	-1 744
Resekostnader		-11 860
Kabel TV	-36 300	-34 800
Fastighetsförsäkring	-42 293	-38 959
Ersättningar till revisor	-11 594	-10 625
Redovisningstjänster	-8 963	-8 524
Bankkostnader	-527	-524
Fastighetsskatt	-31 516	-15 216
Övr främmande tjänster	-1 374	-1 749
Övriga kostnader	-1 103	-207
Summa	**-954 570**	**-793 066**

allabrf.se

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 177 300	48 177 300
	48 177 300	48 177 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 354 682	-1 936 454
-Årets avskrivning enligt plan	-418 228	-418 228
	-2 772 910	-2 354 682
Redovisat värde vid årets slut	**45 404 390**	**45 822 618**
Taxeringsvärde byggnader:	17 412 000	17 412 000
Taxeringsvärde mark:	3 196 000	3 196 000
	20 608 000	**20 608 000**
Bokfört värde byggnader:	39 049 950	39 468 178
Bokfört värde mark:	6 354 440	6 354 440
	45 404 390	**45 822 618**

Underskrifter

Stockholm 2018-03-19

Maja Bergman

Gunnar Gustafsson

Victoria Marks

Fredrik Svanbom

Helene Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2018

Jan Hultelid
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nallehusen, org.nr 769621-8226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nallehusen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nallehusens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nallehusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

allabrf.se

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nallehusen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nallehusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 19 mars 2018

Jan Hultelid

Godkänd revisor