Årsredovisning
2018

BRF NÄSSLAN 3
769608-6540

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2002-08-23.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 3 på adressen Tegelbruksvägen 8 i Hägersten. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 1 059 kvm och 2 lokaler om 145 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Lisette Samuelsson	Ordförande
Maud Wikström	Vice ordförande
Elin Gladh	Kassör
Jesper Dahlberg	Ledamot
Ellinor Patelli	Ledamot
Andreas Kock	Ledamot
Sirkka-Liisa Bogefalk	Suppleant

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer
Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåretet haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll
I samband med sprängning på Fastigheten Nässlan 4 har synförättning gjorts, både före och efter sprängningen.

Stamspolning i fastigheten genomfördes hösten 2017.

EG
JDN

Planerade underhåll

Fönsterrenovering 2019

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Maskinparken i tvättstugan	Electrolux Laundry Systems
Fiberoptik	Stockholms Stadsnät AB
TV-bolag	AB Sappa
Miljöstugen - Källsortering	Ragn-Sells AB
Värme	Fortum Värme AB

Övrig verksamhetsinformation
Fastigheten uppfördes 1936 och förvärvades av Brf Nässlan 3 i augusti 2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Hyran för hyreslägenheten höjdes med 1,30% från den 1 april 2018.

Avgifterna för hyreslokalerna indexregleras den 1 oktober varje år utifrån konsumentprisindex.

Övriga uppgifter

Föreningen hade två trädgårds- och städdagar under året, i maj och i november.

På föreningsstämman i maj beslutades att medlemmarna ska sköta gräsklippning samt snöskottning i föreningen och att föreningen inte ska ha någon fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	708	670	709	653
Resultat efter fin. poster	-121	-283	-175	-63
Soliditet, %	99	99	86	86
Yttre fond	478	420	361	305
Taxeringsvärde	19 630	19 630	19 630	18 406
Bostadsyta, kvm	1 059	1 059	1 059	1 059
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	456	422	393	415
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	3 742	3 388
Genomsnittlig skuldränta, %	-	-	0,67	1,25
Belåningsgrad, %	-	-	15,17	13,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	24 045	-	-	24 045
Upplåtelseavgifter	3 103	-	-	3 103
Fond, yttre underhåll	420	-	59	478
Balanserat resultat	-1 155	-283	-59	-1 497
Årets resultat	-283	283	-68	-68
Eget kapital	***26 129***	***0***	***-68***	***26 061***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 497
Årets resultat	-68
Totalt	**-1 565**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	59
Att från yttre fond i anspråk ta	-17
Balanseras i ny räkning	-1 607
	-1 565

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		708	670
Rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		***709***	***671***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-522	-643
Övriga externa kostnader	8	-78	-126
Personalkostnader	9	-36	-39
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142	-138
Summa rörelsekostnader		***-777***	***-946***
Rörelseresultat		**-68**	**-275**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-7
Summa finansiella poster		***0***	***-7***
Resultat efter finansiella poster		**-68**	**-283**
Årets resultat		**-68**	**-283**

EG JD

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 859	25 986
Maskiner och inventarier	12	125	140
Summa materiella anläggningstillgångar		***25 984***	***26 126***
Summa anläggningstillgångar		***25 984***	***26 126***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	45
Övriga fordringar	13	6	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31	30
Summa kortfristiga fordringar		***53***	***82***
Kassa och bank			
Kassa och bank		261	129
Summa kassa och bank		***261***	***129***
Summa omsättningstillgångar		***314***	***211***
Summa tillgångar		**26 298**	**26 337**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 148	27 148
Fond för yttre underhåll		478	420
Summa bundet eget kapital		***27 626***	***27 567***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 497	-1 155
Årets resultat		-68	-283
Summa fritt eget kapital		***-1 565***	***-1 438***
Summa eget kapital		***26 061***	***26 129***
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		18	18
Summa långfristiga skulder		***18***	***18***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104	75
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	111	113
Summa kortfristiga skulder		***219***	***189***
Summa eget kapital och skulder		**26 298**	**26 337**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nässlan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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

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	0,05 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hyresintäkter, bostäder	68	68
Hyresintäkter, lokaler	124	121
Årsavgifter, bostäder	458	423
Övriga intäkter	59	59
Summa	***709***	***671***

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Snöskottning	0	4
Städning	26	26
Trädgårdsarbete	26	11
Övrigt	2	2
Summa	***53***	***43***

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	28	185
Summa	***28***	***185***

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fönsterrenovering	17	0
Summa	***17***	***0***

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	25	26
Sophämtning	22	19
Uppvärmning	209	207
Vatten	52	50
Summa	***308***	***301***

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	40	40
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	32	32
Kabel-TV	15	15
Summa	***116***	***114***

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2	9
Juridiska kostnader	2	4
Kameral förvaltning	23	37
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	41	67
Summa	***78***	***126***

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvoden	27	30
Summa	***36***	***39***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	7
Summa	***0***	***7***

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 670	26 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 670	26 670
Ingående ackumulerad avskrivning	-684	-557
Årets avskrivning	-127	-127
Utgående ackumulerad avskrivning	-811	-684
Utgående restvärde enligt plan	**25 859**	**25 986**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 303*	*1 303*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 569	11 569
Taxeringsvärde mark	8 061	8 061
Summa	***19 630***	***19 630***

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151	0
Inköp	0	151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151	151
Ingående ackumulerad avskrivning	-11	0
Avskrivningar	-15	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-26	-11
Utgående restvärde enligt plan	**125**	**140**

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Deklarerad skatt	0	1
Skattekonto	6	6
Summa	***6***	***7***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Summa	***31***	***30***

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	81	80
Uppvärmning	28	30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	***111***	***113***

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 400	5 400
Summa	***5 400***	5 400

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under våren år 2019 planeras en fönsterrenovering.

Underskrifter

Hägersten, 2019 - 04 - 08
Ort och datum

Lisette Samuelsson
Ordförande

Elin Glad
Kassör

Maud Wikström
Ledamot

Ellinor Patelli
Ledamot

Jesper Dahlberg
Ledamot

Andreas Kock
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 18

Rävisor AB
Revisor
David Walmar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nässlan 3
Organisationsnummer 769608-6540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nässlan 3 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nässlan 3 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-04-18

Rävisor AB
David Walman
Revisor