



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Nallehusen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nallehusen med säte i Vemdalen org.nr. 769621-8226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härjedalen kommun:
Samtliga 24 lägenheter har samma andelsyta 81 kvm. Varje lägenhet består av kök/allrum, 4 sovrum och 2 våtutrymmen. Härtill ingår dels en skidbod på husvägg och dels ett förråd/skidbod på gårdsplanen.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vemdalens Kyrkby 43:356	2011-05-16	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
Totalt 24 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:11	G:A	716414-8970	24 / 1509.3	Vägar, Parkeringsplatser, Gångväg med bro, Gångväg med vägbelysning, Sopstationer, Naturmark med skidvägar samt sanddepåer.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Urban Lindblad	Ordförande, kassör	2023-06-01
Stefan Forsslund	Ledamot, sekreterare	2024-06-01
Mikael Johansson Holst	Ledamot	2024-06-01
Matthias Granfelt	Ledamot	2023-06-01
Britta Arrhén	Ledamot	2024-06-01
Anders Andesson	Suppleant	2024-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Urban Lindblad, Mikael Johansson Holst och Matthias Granfelt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. 11 Nyhetsbrev har sänts till ägarna.

Firman tecknas två i förening av Urban Lindblad, Stefan Forsslund, Mikael Johansson Holst, Matthias Granfelt och Britta Arrhén.

Revisorer har varit Jan Hultelid, Hultelids revisionsbyrå AB i Fagersta för revision.

Valberedning har varit margaretha Lindblad (sammankallande) och Carina Forsslund, valda vid föreningsstämman.

Brf Nallehusen har anlitat Ludvig & co för bokföring men fr o m 1 december 2024 har föreningen tecknat avtal för redovisningsuppdrag med HSB-förvaltning i Kristinehamn.

Föreningen anlitar företaget IM2K Sales & Outdoor Solutions AB i Vemdalen för förvaring av föreningens dokument.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Fr o m 1 november 2024 gäller ett nytt fast elavtal med Fyrfasen energi och gäller till och med maj 2025. Därefter kommer ett tills vidare rörligt elavtal att gälla.

Månadsavgiften har hela året varit 3 800 kr/månad, och avses gälla även under 2025.

Fastighetsunderhåll

Under sommaren målades hus 4 och hus 6 samt alla fristående bodar till ett mycket lyckat resultat.

För att underlätta målningsarbetet togs "knutklossarna" bort på hus 4 och 6 ersattes av knutbrädor. Detta var utfört även på hus 8 och 10 år 2023.

Markarbeten/underhåll

Under hösten gjordes större plats för de 4 omärkta p-platserna mellan skidboden till hus 10 och trappan upp till hus 10. Den övre märkta p-platsen för lägenheterna 10C, D, E, och F utökades för att underlätta parkering särskilt vintertid.

Under hösten rensades all grusad mark från sly och ogräs.

Ägare av 4C och 10F utförde ett förtjänstfullt arbete med såväl slyröjning inom hela fastigheten samt bortforsling av materialet.

Avfallshantering

Fr o m 1 juli 2024 ägde en övergång av ansvaret från kommunen till samfälligheten för sortering och omhändertagandet av matavfall och restavfall.

Ansvaret för övrig avfallssortering ligger kvar hos Vatten och Miljöresurs inom Härjedalens kommun.

I Miljöboden finns 4 kärl för matavfall och 4 kärl för restavfall samt 2 kärl för pantburkar/flaskor.

Övrigt avfall bestående av plast, plåt, glas och pappersförpackningar lämnas vid återvinningsstationen (ÅVS) i korsningen Blåbärsvägen-Lingonstigen eller vid annan ÅSV. En broschyr för avfallssortering vid närmaste ÅSV finns i varje lägenhet.

Under jul och nyårshelgen fungerade inte tömningsfrekvensen optimalt. Samfälligheten och kommunen har haft överläggningar för att förbättra rutinerna kring bl a tömning av avfallskärlen vid ÅVS.

Övrigt

Alla p-platser vid motorvärmare har försetts med gatuadressnummer i stället för lägenhetsnummer efter Skistars numrering".

Ägarna har inoljat det tryckimpregnerade träet framför "egen dörr" och räcken till våning 3 samt friliggande trappräcken. Ägare har även målat skidboddörrar där behov förelegat. Kravet på underhållet av tryckimpregnerat virke som tillhör varje lägenhet, är inskrivet i föreningens stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Målning av hus 8 och 10
2024	Målning av hus 4 och 6

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har beslutat att grillbodarna ska målas under 2025, och att under våren ska salt strös ut på det grusade markområdet, för att förhindra återväxt av ogräs och sly.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-82	65	294	27	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	231	212	187	257	232
Årsavgifter, kr/kvm	696	730	687	541	492
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	78	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	698	730	687	541	497
Nettoomsättning, tkr	1 353	1 419	1 396	1 052	967
Resultat efter finansiella poster, tkr	-578	-292	146	-367	-481
Soliditet, %	99	99	99	99	99

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åttaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 600 000	0	0	48 600 000
Underhållsfond, kr	211 296	27 936	0	239 232
S:a bundet eget kapital, kr	48 811 296	27 936	0	48 839 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 758 845	-319 527	0	-5 078 372
Årets resultat, kr	-291 591	291 591	-578 359	-578 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 050 436	-27 936	-578 359	-5 656 731
S:a eget kapital, kr	43 760 860	0	-578 359	43 182 501

* Under året har reservation till underhållsfond enl fg års stämma gjorts med 27 936 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 078 372
Årets resultat, kr	-578 359
Reservation till underhållsfond, kr	-27 936
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 684 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 684 667
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 352 598	1 419 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 500	7 695
Summa Rörelseintäkter		1 356 098	1 427 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 414 270	-1 230 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 115	-36 376
Personalkostnader	Not 6	-44 634	-44 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 799	-418 799
Summa Rörelsekostnader		-1 959 818	-1 729 965
Rörelseresultat		-603 720	-302 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 108	11 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748	-359
Summa Finansiella poster		25 360	11 358
Resultat efter finansiella poster		-578 359	-291 591
Resultat före skatt		-578 359	-291 591
Årets resultat		-578 359	-291 591

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	42 531 396	42 950 195
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 531 396	42 950 195

Summa Anläggningstillgångar**42 531 396 42 950 195**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 980	52 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 248	84 397
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		93 228	136 834

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	883 011	921 588
<i>Summa Kassa och bank</i>		883 011	921 588

Summa Omsättningstillgångar**976 238 1 058 422****Summa Tillgångar****43 507 634 44 008 617**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 600 000	48 600 000
Fond för yttre underhåll	239 232	211 296
Summa Bundet eget kapital	48 839 232	48 811 296

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 078 372	-4 758 845
Årets resultat	-578 359	-291 591
Summa Ansamlad förlust	-5 656 732	-5 050 436

Summa Eget kapital

43 182 500 **43 760 860**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	15 093	0
Skatteskulder	77 256	74 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 785	173 165
Summa Kortfristiga skulder	325 134	247 757

Summa Skulder

325 134 **247 757**

Summa Eget kapital och skulder

43 507 634 **44 008 617**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-603 720	-302 948
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	418 799	418 799
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	418 799	418 799
Erhållen ränta	20 933	11 291
Erlagd ränta	-748	-359
Övriga poster	0	426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-164 736	127 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	48 782	-62 816
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	77 377	122 311
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	126 159	59 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 577	186 703
Årets kassaflöde	-38 577	186 703
Likvida medel vid årets början	921 588	734 885
Likvida medel vid årets slut	883 011	921 588

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 098 200	1 105 200
---	-----------	-----------

Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	254 398	314 122
--	---------	---------

<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 352 598	1 419 322
-------------------------------	------------------	------------------

<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 352 598	1 419 322
------------------------------	------------------	------------------

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	3 500	7 695
---------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 500	7 695
-------------------------------------	--------------	--------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 425	-96 825
	Snö och halk-bekämpning	-2 228	0
	Reparationer	-581 863	-483 793
	Planerat underhåll	0	-28 656
	Försäringsskador	0	-27 165
	EI	-274 182	-296 466
	Vatten	-175 530	-110 754
	Sophämtning	-87 911	-67 872
	Fastighetsförsäkring	-51 573	-47 561
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 438	-33 072
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 414 270	-1 230 300
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-999	0
	Administrationskostnader	-40 583	-6 783
	Extern revision	-18 516	-14 688
	Medlemsavgifter	-4 780	-4 780
	Föreningsverksamhet	-2 080	0
	Övriga förvaltningskostnader	-15 157	-10 125
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 115	-36 376
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 500	-29 000
	Löner och övriga ersättningar	-7 000	-10 535
	Sociala avgifter	-4 134	-4 955
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 634	-44 490
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-418 799	-418 799
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-418 799	-418 799

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 879 888	41 879 888
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 354 440	6 354 440
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	48 234 328	48 234 328
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 284 133	-4 865 334
	Årets avskrivningar	-418 799	-418 799
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 702 932	-5 284 133
	Utgående redovisat värde	42 531 396	42 950 195
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 936 000	3 936 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	27 936 000	27 936 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	5 980	52 437
	Summa Övriga fordringar	5 980	52 437
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 140	0
	Upplupna ränteintäkter	5 176	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 932	84 397
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 248	84 397
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	231 863	130 165
	Swedbank	1 147	791 423
	Swedbank	650 000	0
	Summa Kassa och bank	883 011	921 588

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	87 400	91 200
	Övriga förutbetalda intäkter	48 000	0
	Övriga upplupna kostnader	97 385	81 965
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	232 785	173 165

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Brf Nallehusen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
-82 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
0 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
231 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
696 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen