



ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NALLEHUSEN

Brf Nallehusen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
229 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
0 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
214 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.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
692 kr/kvm

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nallehusen med säte i Vemdalen org.nr. 769621-8226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vemdalens Kyrkby 43:356	2011-05-16	2004-2006

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	2025-05-17
Stefan Forsslund	Ledamot	2024-06-01
Mikael Johansson Holst	Ledamot	2025-05-17
Matthias Granfelt	Ledamot	2025-05-17
Britta Arrhén	Ledamot	2024-06-01
Anders Andesson	Suppleant	2024-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Forsslund och Britta Arrhén samt suppleant Anders Andesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Jan Hultelid, Hultelid Revisionsbyrå AB i Fagersta.

Valberedning har varit Margaretha Lindblad (sammankallande) och Elisabeth Skoglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har under året vid flera tillfällen tecknat fastränteavtal med SBAB.
Fr o m 1 november 2025 gäller ett nytt fast elavtal med Fyrfasen Energi AB och gäller till och med maj 2026. Därefter kommer ett tillsvidareavtal att gälla.
Årsavgiften har under året varit oförändrad. Månadsavgiften har varit 3 800 kr/månad och avses gälla även under 2026.

Fastighetsunderhåll

Fastighetens alla byggnader förutom grillbodarna, målades under åren 2023 och 2024 till ett såväl ekonomiskt som utförandemässigt lyckat resultat.
Några större fastighetsunderhåll planeras inte under de närmaste 10 åren.

Underhåll markarbeten

Efter skidsäsongen utfördes rensning av grusade ytor från sly och ogräs. Under hösten slutfördes rensningen och vägsalt spreds ut efter rensningen både under våren och hösten.
Under hösten genomfördes på ett förtjänstfullt arbete med slyröjning av ägarna i 4B, 4C och 8E, på föreningens markområden utanför grusade ytor. Det blev 8 stora högar med sly som senare forslades bort.

Avfallshantering

Under 2024 övergick ansvaret för sortering av avfall från kommunen till samfälligheten. Flera nya återvinningsstationer etablerades. Tanken var att sortering av avfall även fortsättningsvis skulle ske i föreningens Miljöbod.
Av praktiska skäl gick det inte att genomföra beroende på att lämpliga kärl i Miljöboden ännu inte finns att tillgå.

Dessutom måste en speciell bil för tömning av dessa kärl också införskaffas. Det återstår att se om avfallssortering i Miljöboden åter kan utföras.

Miljöboden stängdes den 1 maj 2025

Ägare och gäster måste nu sortera och lämna sina avfall vid samfällighetens återvinningsstationer; ÅVS.

Informationsblad lämnades i varje lägenhet om var närmaste ÅVS finns för boende i Nallehusen.

Även under senaste jul-och nyårshelg fungerade inte tömningen av allt avfall vid återvinningsstationer fullt ut. Kärlen var överfulla på grund av inte tillräcklig tömningsfrekvens.

Övrigt

Staketet mot ”stora Nallehuset” har på grund av snötrycket vid plogningen av tillhörande p-platser, till en del givit vika. Därför utfördes under hösten en upprättning av staketet.

Alla stuprör som sitter på husens vägg där man går för att komma till C, D, E och F har förlängts så att vattnet i rören leds bort från husväggarna.

Det tryckimpregnerade virke som ligger efter sista trappsteget till lägenheterna C, D, E och F har försetts med en plåtskoning.

Ytterdörrens lås gick inte att öppna till en lägenhet som hyrs ut via Skistar. En ägare fick därför information från Skistar, att några skruvar i låskistan kunde vara lösa vilket orsakade problemet.

Alla ägare uppmanades, via Nyhetsbrevet nr 8, därför att se över sitt ytterdörrlås för att förhindra problemet med öppning och låsning.

Under hösten tillfrågades om någon ägare på egen bekostnad ville byta sin kåpa till köksfläkten. 10 ägare svara ja och Bravida utförde kåpbytet. Den nya kåpan var till stor belåtenhet.

Under året har det upptäckts att i en lägenhet bildas kondens troligen från inkommande ventilationsrör. Under 2026 ska ventilationsrörens isolering undersökas från utsläppet på taket och ner mot köksfläkten.

Ägarna har i stor utsträckning inlajat det tryckimpregnerade träet som tillhör den egna lägenheten. Kravet på underhåll av såväl tryckimpregnerat virke som tillhör varje lägenhet som underhåll av den vita dörren till lägenhetens skidbod, 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:

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	-82	65	294	27
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	231	209	187	257
Årsavgifter, kr/kvm	692	696	730	687	541
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	698	698	734	687	541
Nettoomsättning, tkr	1 346	1 353	1 419	1 396	1 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-578	-292	146	-367
Soliditet, %	99	99	99	99	99

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 600 000	0	0	48 600 000
Underhållsfond, kr	239 232	0	27 936	267 168
S:a bundet eget kapital, kr	48 839 232	0	27 936	48 867 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 078 372	-578 359	-27 936	-5 684 668
Årets resultat, kr	-578 359	578 359	27 335	27 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 656 731	0	-601	-5 657 333
S:a eget kapital, kr	43 182 501	0	27 335	43 209 835

* Under året har reservation till underhållsfond 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	-5 684 668
Årets resultat, kr	27 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 657 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-29 228
Balanseras i ny räkning, kr	-5 686 561

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 345 819	1 352 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 699	3 500
Summa Rörelseintäkter		1 356 518	1 356 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-840 410	-1 414 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 559	-82 115
Personalkostnader	Not 6	-34 990	-44 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 799	-418 799
Summa Rörelsekostnader		-1 342 758	-1 959 818
Rörelseresultat		13 760	-603 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 215	26 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640	-748
Summa Finansiella poster		13 575	25 360
Resultat efter finansiella poster		27 335	-578 359
Resultat före skatt		27 335	-578 359
Årets resultat		27 335	-578 359

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 112 597	42 531 396
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 112 597	42 531 396
Summa Anläggningstillgångar		42 112 597	42 531 396

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 636	5 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	112 340	87 248
Summa Kortfristiga fordringar		117 976	93 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 304 392	883 011
Summa Kassa och bank		1 304 392	883 011
Summa Omsättningstillgångar		1 422 369	976 238
Summa Tillgångar		43 534 966	43 507 634

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 600 000	48 600 000
Fond för yttre underhåll	267 168	239 232
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	48 867 168	48 839 232
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 684 668	-5 078 372
Årets resultat	27 335	-578 359
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 657 332	-5 656 732
Summa Eget kapital	43 209 836	43 182 500

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	70 793	15 093
Skatteskulder	44 292	77 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12210 045	232 785
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	325 130	325 134
Summa Skulder	325 130	325 134

Summa Eget kapital och skulder	43 534 966	43 507 634
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 335	-603 720
<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	0	20 933
Erlagd ränta	0	-748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 134	-164 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 748	48 782
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4	77 377
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-24 752	126 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 382	-38 577
Årets kassaflöde	421 382	-38 577
Likvida medel vid årets början	883 011	921 588
Likvida medel vid årets slut	1 304 392	883 011



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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 094 400	1 098 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	251 419	254 398
	Summa Bruttoomsättning	1 345 819	1 352 598
	Summa	0	0
	Summa Nettoomsättning	1 345 819	1 352 598
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	10 699	3 500
	Summa Övriga rörelseintäkter	10 699	3 500

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-149 121	-198 425
	Snö och halk-bekämpning	-54 726	-2 228
	Reparationer	-51 083	-581 863
	El	-251 615	-274 182
	Vatten	-163 618	-175 530
	Sophämtning	-66 000	-87 911
	Fastighetsförsäkring	-59 816	-51 573
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-39 120
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-3 438
	Övriga driftkostnader	-3 055	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-840 410	-1 414 270
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-923	-999
	Administrationskostnader	-6 597	-40 583
	Extern revision	-18 750	-18 516
	Medlemsavgifter	-4 780	-4 780
	Föreningsverksamhet	-1 169	-2 080
	Övriga förvaltningskostnader	-16 340	-15 157
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 559	-82 115
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 750	-33 500
	Löner och övriga ersättningar	-7 000	-7 000
	Sociala avgifter	-3 240	-4 134
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 990	-44 634

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 879 888	41 879 888
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 354 440	6 354 440
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 234 328	48 234 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 702 932	-5 284 133
	Årets avskrivningar	-418 799	-418 799
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 121 731	-5 702 932
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 112 597	42 531 396
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 428 000	3 936 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 228 000	27 936 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	5 636	5 980
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 636	5 980

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 568	13 140
	Upplupna ränteintäkter	1 419	5 176
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 353	68 932
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	112 340	87 248
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	544 702	231 863
	Swedbank	2	1 147
	Swedbank	0	650 000
	SBAB	759 689	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 304 392	883 011
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	99 809	87 400
	Övriga förutbetalda intäkter	46 000	48 000
	Övriga upplupna kostnader	64 236	97 385
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	210 045	232 785

Årsredovisningen är daterad 2026-04-16

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.

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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 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 misstag, 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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån 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 misstag, 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 eventuella 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 2025 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 föreningen 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, eller
- 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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Hultelid
Godkänd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nallehusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Urban Lindblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:51:34



Britta Arrhén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:54:13



Matthias Granfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:53:13



Stefan Forsslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:53:07



Mikael Johansson Holst

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 20:50:28



Jan Hultelid

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:29:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nallehusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Hultelid

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:30:35

