

Brf Nedjan
Redovisningskonsult Jens Lundgren AB, Box 58
272 22 SIMRISHAMN

Telefon: 0414-16100
E-post: jens@jlab.se
Kontaktperson: Jens Lundgren

Årsredovisning

för

Brf Nedjan

769612-7104

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8

Byrå: Redovisningskonsult Jens Lundgren AB
Handläggare: Auktoriserad redovisningskonsult Jens
Lundgren
Telefonnummer: 0414-16100

Styrelsen för Brf Nedjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Simrishamn 3:178 i Simrishamns kommun, består av 16 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har under 2018 haft 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Brf Vidablicks föreningslokal lördagen 21 april 2018. Ewa Lundquist lämnade sitt styrelseuppdrag och avtackades för ett mångårigt och uppskattat styrelsearbete. Styrelsen formerades enligt följande: Tomas Svensson, Göran Frisén, Kerstin Helgesson, Assar Krantz och Gördis Nilsson. Till styrelsesuppleant valdes Nils Lünings, och till valberedning valdes Inger Jönsson (sammankallande) och Gunilla Nilsson. Till revisor valdes Greta Lindh.

Noterbart för räkenskapsåret 2018 är bl.a. nedanstående:

- Två städdagar har arrangerats; en under sommaren och en i september månad. I samband med städdagen i juni hölls också sedvanlig grillafton i och vid Brf Vidablicks samlingslokal.
- I augusti avnjöt styrelsen en lunch på Nordic Sea Winery.
- Styrelsen har under året beslutat att föreningen ska anlita Helge Johnssons Bygg för underhåll och reparationer som åligger föreningen.
- Tättningsarbeten på våra tak är beställt, men inte utfört.
- Skåne Tranås Snickeri har utfört reparation av "miljöhusdörren".
- Skötsel av bland annat häckar och rabatter runt parkeringen har lagts ut på F:a Christer Nilsson, Vidablick.
- I samband med att Ewa Lundquist och Jan-Anders Hägg avflyttat, så har Göran Ericsson åtagit sig att sköta saltanläggningen åt föreningen.
- Under året har föreningen anpassat sin hantering av personuppgifter till den nya dataskyddslagen GDPR. Ett samtyckesavtal har tagits fram, som ger föreningen möjlighet att lagra medlemmarnas personuppgifter.
- Föreningen har under året startat upp en egen hemsida via Bostadsrätterna, där föreningens medlemmar har tillgång till föreningsinformation. I samband med detta upphör också föreningen med att distribuera protokoll från styrelsemöten.
- En ny medlem har upptagits i föreningen (lgh 16).
- Styrelsen antog 2018-11-06 en budget för verksamhetsåret 2019, vilket bl a innebär oförändrade årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	761	761	761	761	746
Resultat efter finansiella poster	215	130	113	118	70
Soliditet (%)	67	66	66	65	65

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 354 851	250 000	206 486	130 009	22 941 346
Disposition av föregående års resultat:		50 000	80 009	-130 009	0
Årets resultat				215 367	215 367
Belopp vid årets utgång	22 354 851	300 000	286 495	215 367	23 156 713

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	286 495
årets vinst	215 367
	501 862

disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	451 862
	501 862

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter för bostadsrätter		761 064	761 064
Övriga rörelseintäkter		246 918	242 878
Summa rörelseintäkter		1 007 982	1 003 942
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	1	-416 111	-430 497
Övriga externa kostnader	2	-55 762	-57 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 673	-119 673
Summa rörelsekostnader		-591 546	-608 020
Rörelseresultat		416 436	395 922
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 069	-265 913
Summa finansiella poster		-201 069	-265 913
Resultat efter finansiella poster		215 367	130 009
Resultat före skatt		215 367	130 009
Årets resultat		215 367	130 009

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 463 102	33 582 775
Summa materiella anläggningstillgångar		33 463 102	33 582 775
Summa anläggningstillgångar		33 463 102	33 582 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran aviserade månadsavgifter		176 847	167 760
Övriga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 000	0
Summa kortfristiga fordringar		188 847	167 762
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		963 761	756 969
Summa kassa och bank		963 761	756 969
Summa omsättningstillgångar		1 152 608	924 731
SUMMA TILLGÅNGAR		34 615 710	34 507 506

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 354 851	22 354 851
Fond för yttre underhåll		300 000	250 000
Summa bundet eget kapital		22 654 851	22 604 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 495	206 486
Årets resultat		215 367	130 009
Summa fritt eget kapital		501 862	336 495
Summa eget kapital		23 156 713	22 941 346
Långfristiga skulder			
	4, 5		
Skulder till kreditinstitut	6	10 858 000	10 978 000
Summa långfristiga skulder		10 858 000	10 978 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Förskott från medlemmar		0	811
Leverantörsskulder		22 889	79 855
Skatteskulder		177 660	125 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 448	261 764
Summa kortfristiga skulder		600 997	588 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 615 710	34 507 506

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	250 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
El	179 513	177 628
Vatten/avlopp	53 769	44 028
Renhållning	24 100	23 400
Kabel-TV	25 576	25 586
Snöröjning/sandning	10 389	1 684
Trädgårdsskötsel	10 906	15 890
Försäkringspremier	14 686	13 336
Reparation och underhåll, löpande	3 332	7 375
Reparation och underhåll, periodiskt	0	37 750
Fastighetsavgift	93 840	83 820
Övriga fastighetskostnader	0	0
	416 111	430 497

Not 2 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning, Sydek	47 500	46 000
Medlemsavgift i SBC	4 080	4 080
Övriga externa kostnader	4 182	7 770
	55 762	57 850

Not 3 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Ingående avskrivningar	-598 365	-478 692
Årets avskrivningar	-119 673	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-718 038	-598 365
Utgående redovisat värde	33 463 102	33 582 775
Taxeringsvärden byggnader	10 248 000	8 616 000
Taxeringsvärden mark	2 264 000	2 560 000
	12 512 000	11 176 000
Bokfört värde byggnader	29 200 102	29 319 775
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	33 463 102	33 582 775

Not 4 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	10 378 000	10 498 000
	10 378 000	10 498 000

Not 5 Ställda säkerheter

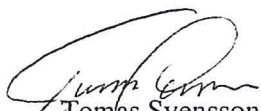
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

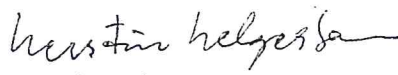
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,82	2021-12-01	5 698 000	5 698 000
Stadshypotek	1,81	2022-12-01	5 280 000	5 400 000
			10 978 000	11 098 000
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

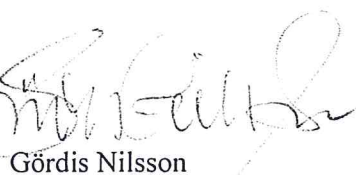
Simrishamn den 6 mars 2019


Tomas Svensson
Ordförande


Göran Frisén


Kerstin Helgesson


Assar Krantz


Gördis Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019


Greta Lindh
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nedjan
Org.nr 769612-7104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nedjan för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nadjans finansiella ställning per den 31 december 2018 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 Brf Nedjan 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 lämpligt, 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 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 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 Brf Nedjan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Nedjan 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:

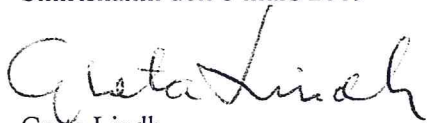
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Simrishamn den 8 mars 2019



Greta Lindh
Revisor