

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

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9

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

Styrelsen för Brf Nedjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadrätterna Fasihetsförsäkring. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 032 000 kr.

Den ekonomiska förvaltningen i föreningen sköts av Redovisningskonsult Jens Lundgren AB.

Den av den ordinarie årsstämman valda styrelsen valde att ställa sina platser till förfogande kort tid efter stämman. En extra stämma valde en helt ny styrelse för föreningen. Den nya styrelsen har fortsatt det arbete som påbörjats med iordningställande av en gemensam sopcentral för att möta nya krav på sophantering. Alla lägenheter har fått nya huvar på förråden, brandvarnare har bytts ut i samtliga lägenheter och förberedelser för att tvätta fasaderna våren 2025 har påbörjats med inhämtning av offerter. Arbetet med att uppdatera föreningens stadgar har också påbörjats. En grillkväll anordnades i augusti och adventskaffe bjöds till i december.

I december omsattes ett av föreningens lån med en bindningstid på 3 år. Föreningens andra stora lån förfaller i december 2025. Styrelsen har för avsikt sprida lånens bindningstider så de ej sammanfaller för nära i tid.

Under 2024 har en lägenhet bytt ägare.

Styrelsen antog 2024-11-26 en budget för verksamhetsåret 2025, vilket bl a innebär att årsavgifterna höjs med 10% under 2025, samtidigt som tillägget för enskild sophantering slopas.

”Nedjan nytt” skicka ut till samtliga bostadsrättsinnehavare i stort sett efter varje styrelsemöten för att informera medlemmarna vad som är på gång i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	881	831	807	807	761
Resultat efter finansiella poster	82	146	86	76	-366
Soliditet (%)	69	68	68	67	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	597	580	580	547
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 328	7 415	7 501	7 628	7 714
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	191	148	140	-5

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Räntekänslighet (%)	12	12	13	13	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	250	231	186	171
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	65	73	74	74

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 354 851	550 000	97 478	146 149	23 148 478
Disposition av föregående års resultat:		50 000	96 149	-146 149	0
Årets resultat				82 073	82 073
Belopp vid årets utgång	22 354 851	600 000	193 627	82 073	23 230 551

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	193 628
årets vinst	82 073
	275 701

disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	75 000
	200 701
	275 701

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter för bostadsrätter

880 788

830 929

Övriga rörelseintäkter

382 451

452 022

Summa rörelseintäkter

1 263 239

1 282 951

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader

1

-698 411

-645 941

Övriga externa kostnader

2

-87 387

-89 050

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

3

-120 360

-119 673

Summa rörelsekostnader

-906 158

-854 664

Rörelseresultat

357 081

428 287

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 403

6 782

Räntekostnader och liknande resultatposter

-281 411

-288 920

Summa finansiella poster

-275 008

-282 138

Resultat efter finansiella poster

82 073

146 149

Resultat före skatt

82 073

146 149

Årets resultat

82 073

146 149

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

32 916 022

32 864 737

Summa materiella anläggningstillgångar

32 916 022

32 864 737

Summa anläggningstillgångar

32 916 022

32 864 737

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran aviserade månadsavgifter

215 796

187 262

Övriga fordringar

0

33

Summa kortfristiga fordringar

215 796

187 295

Kassa och bank

Kassa och bank

746 486

826 242

Summa kassa och bank

746 486

826 242

Summa omsättningstillgångar

962 282

1 013 537

SUMMA TILLGÅNGAR

33 878 304

33 878 274

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	22 354 851	22 354 851
Fond för yttre underhåll	600 000	550 000
Summa bundet eget kapital	22 954 851	22 904 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	193 628	97 479
Årets resultat	82 073	146 149
Summa fritt eget kapital	275 701	243 628

Summa eget kapital	23 230 552	23 148 479
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut	6	10 081 020	10 201 020
Summa långfristiga skulder		10 081 020	10 201 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	120 000	120 000
Förskott från medlemmar		300	300
Leverantörsskulder		53 849	71 284
Skatteskulder		28 474	10 730
Övriga skulder		3 360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 748	326 461
Summa kortfristiga skulder		566 731	528 775

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 878 303

33 878 274

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

82 073

146 149

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

120 360

119 673

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

202 433

265 822

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-28 534

99 760

Förändring av kortfristiga fordringar

33

-16

Förändring av leverantörsskulder

-17 435

-57 570

Förändring av kortfristiga skulder

55 392

-158 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten

211 889

149 880

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-171 645

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-171 645

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-120 000

-120 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 000

-120 000

Årets kassaflöde

-79 756

29 880

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

826 242

796 362

Likvida medel vid årets slut

746 486

826 242

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
El	303 060	298 031
Vatten/avlopp	68 560	49 814
Renhållning	24 696	28 625
Kabel-TV	25 536	25 536
Snöröjning/sandning	18 531	10 406
Trädgårdsskötsel	33 100	27 622
Försäkringspremier	31 155	28 582
Reparation och underhåll, löpande	41 373	14 565
Reparation och underhåll, periodiskt	0	34 000
Fastighetsavgift	152 400	128 760
	698 411	645 941

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning, Red.konsult Jens Lundgren AB	68 010	63 304
Konsultarvode, byggkonsult	0	12 500
Övriga förvaltningskostnader	5 663	1 275
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 440	4 440
Övriga externa kostnader	9 274	7 531
	87 387	89 050

Not 3 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Inköp	171 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 352 785	34 181 140
Ingående avskrivningar	-1 316 403	-1 196 730
Årets avskrivningar	-120 360	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 436 763	-1 316 403
Utgående redovisat värde	32 916 022	32 864 737
Taxeringsvärden byggnader	15 404 000	13 744 000
Taxeringsvärden mark	6 628 000	3 424 000
	22 032 000	17 168 000
Bokfört värde byggnader	28 653 022	28 601 737
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	32 916 022	32 864 737

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 601 020	9 721 020
	9 601 020	9 721 020

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,58	2025-12-01	5 527 060	5 584 040
Stadshypotek	3,15	2027-12-01	4 673 960	4 736 980
			10 201 020	10 321 020
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

Simrishamn den 6 mars 2025

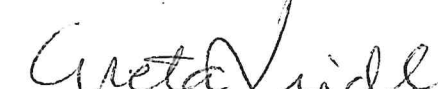

Carin Åström
Ordförande


Gösta Bengtsson


Gun Brit Knutsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2025


Greta Lindh
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nedjan, org.nr 769612-7104

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nedjan för räkenskapsåret 2024.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed, vilket innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Uttalanden

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Uttalanden

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

Simrishamn den 21 mars 2025



Greta Lindh

Av årsstämman vald revisor