

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

2023

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 2023.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Året inleddes med förberedelser inför lagstadgad nyordning angående sophanteringen.

Nya medlemmar hälsades också välkomna i februari, då Gösta och Gun-Britt Bengtsson flyttade in i lgh 5 på Utsiktsgatan 18. På Utsiktsgatan 2, lgh 13, hälsades också Gun Brit Knutssön välkommen i föreningen, då hon under sommaren anlände från Stockholm.

Föreningsstämma hölls 22 april, där Ingvar Svensson invaldes i styrelsen efter avgående Roger Wählander. Vid stämman diskuterades också den framtida sophanteringen, liksom eventuellt framtida behov av fastighetsförvaltning.

Under andra halvan av året har också UMIA genomfört funktionskontroll av våra golvradiatorer, där förslag på åtgärder ännu inte meddelats. Därtill har styrelse också fattat beslut om att uppföra separat sopcentral, vilken ska komma på plats i början av 2024. En ny underhållsplan, upprättad av Johnny Mårtensson, har också antagits under sensommaren.

Styrelsen har också under slutet av året tagit beslut på att båtar, husbilar och husvagnar inte får uppställas på fastigheten.

Sedvanlig grillkväll anordnades 1 juli och lika sedvanligt adventskaffe 9 december.

Styrelsen antog 2023-12-05 en budget för verksamhetsåret 2024, vilket bl a innebär att årsavgifterna höjs med 6% under 2024.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	831	807	807	761	761
Resultat efter finansiella poster	146	86	76	-366	50
Soliditet (%)	68	68	67	67	67

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	500 000	61 536	85 943	23 002 330
Disposition av föregående års resultat:		50 000	35 943	-85 943	0
Årets resultat				146 149	146 149
Belopp vid årets utgång	22 354 851	550 000	97 479	146 149	23 148 479

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 479
årets vinst	146 149
	243 628

disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	193 628
	243 628

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter för bostadsrätter		830 929	806 728
Övriga rörelseintäkter		452 022	297 812
Summa rörelseintäkter		1 282 951	1 104 540
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	1	-645 941	-644 668
Övriga externa kostnader	2	-89 050	-67 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 673	-119 673
Summa rörelsekostnader		-854 664	-831 380
Rörelseresultat		428 287	273 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 782	823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 920	-188 040
Summa finansiella poster		-282 138	-187 217
Resultat efter finansiella poster		146 149	85 943
Resultat före skatt		146 149	85 943
Årets resultat		146 149	85 943

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

32 864 737

32 984 410

Summa materiella anläggningstillgångar

32 864 737

32 984 410

Summa anläggningstillgångar

32 864 737

32 984 410

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran aviserade månadsavgifter

187 262

287 022

Övriga fordringar

33

17

Summa kortfristiga fordringar

187 295

287 039

Kassa och bank

Kassa och bank

826 242

796 362

Summa kassa och bank

826 242

796 362

Summa omsättningstillgångar

1 013 537

1 083 401

SUMMA TILLGÅNGAR

33 878 274

34 067 811

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	22 354 851	22 354 851
Fond för yttre underhåll	550 000	500 000
Summa bundet eget kapital	22 904 851	22 854 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	97 479	61 536
Årets resultat	146 149	85 943
Summa fritt eget kapital	243 628	147 479

Summa eget kapital	23 148 479	23 002 330
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut	6	10 201 020	10 321 020
Summa långfristiga skulder		10 201 020	10 321 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	120 000	120 000
Förskott från medlemmar		300	0
Leverantörsskulder		71 284	128 854
Skatteskulder		10 730	12 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 461	482 731
Summa kortfristiga skulder		528 775	744 461

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 878 274	34 067 811
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

146 149

85 943

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

119 673

119 673

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

265 822

205 616

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

99 760

-28 586

Förändring av kortfristiga fordringar

-16

97 374

Förändring av leverantörsskulder

-57 570

80 294

Förändring av kortfristiga skulder

-158 116

-66 774

Kassaflöde från den löpande verksamheten

149 880

287 924

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-120 000

-120 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 000

-120 000

Årets kassaflöde

29 880

167 924

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

796 362

628 439

Likvida medel vid årets slut

826 242

796 363

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

	2023	2022
El	298 031	275 333
Vatten/avlopp	49 814	46 215
Renhållning	28 625	28 140
Kabel-TV	25 536	25 537
Snöröjning/sandning	10 406	6 025
Trädgårdsskötsel	27 622	37 025
Försäkringspremier	28 582	24 854
Reparation och underhåll, löpande	14 565	15 813
Reparation och underhåll, periodiskt	34 000	56 966
Fastighetsavgift	128 760	128 760
	645 941	644 668

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning, Red.konsult Jens Lundgren AB	63 304	55 692
Konsultarvode, byggkonsult	12 500	0
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 440	4 370
Övriga externa kostnader	8 806	6 977
	89 050	67 039

Not 3 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Ingående avskrivningar	-1 196 730	-1 077 057
Årets avskrivningar	-119 673	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 316 403	-1 196 730
Utgående redovisat värde	32 864 737	32 984 410
Taxeringsvärden byggnader	13 744 000	13 744 000
Taxeringsvärden mark	3 424 000	3 424 000
	17 168 000	17 168 000
Bokfört värde byggnader	28 601 737	28 721 410
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	32 864 737	32 984 410

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 721 020	9 841 020
	9 721 020	9 841 020

Not 5 Ställda säkerheter

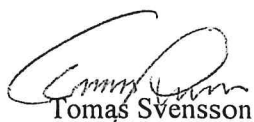
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

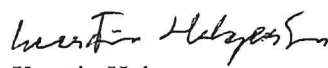
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,58	2025-12-01	5 584 040	5 641 020
Stadshypotek	4,19	2024-12-01	4 736 980	4 800 000
			10 321 020	10 441 020
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

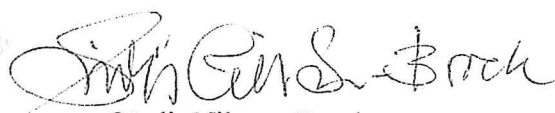
Simrishamn den 12 mars 2024



Tomas Svensson
Ordförande



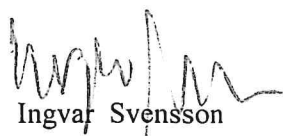
Kerstin Helgesson



Gördis Nilsson Brock



Ulla Eriksson



Ingvar Svensson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2024



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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 29 mars 2024



Greta Lindh
Revisor