

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

2019

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 2019.

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.

Föreningen har under 2019 haft 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Brf Vidablicks föreningslokal lördagen 27 april 2019. Styrelsen formerades enligt följande: Tomas Svensson, Göran Frisé, Kerstin Helgesson, Assar Krantz och Gördis Nilsson. Till styrelsesuppleant valdes Nils Lünig, och till valberedning valdes Inger Jönsson (sammankallande) och Gunilla Nilsson. Till revisor valdes Greta Lindh.

Tidigt under verksamhetsåret 2019 fick Christer Nilsson, Vidablick, uppdraget att sköta föreningens häckar och rabatter runt parkeringen. Därför utgick den gemensamma städdagen, som vi haft under hela föreningens tid. Däremot hade vi en gemensam grillkväll den 6 juni.

Christer Nilsson har under året också fått uppdraget att stensätta gången vid vår parkering, så att den når ner mot vårt "cykelgarage." Arbetet har dock inte blivit utfört under verksamhetsåret.

Styrelsen tog beslut på att byta ytter- och förrådsdörrar i halva fastighetsbeståndet under året, vilket också skedde i december månad, och byte av resterande dörrar sker under 2020. Arbetet har utförts, och utföres också fortsättningsvis, av Christian Viberg AB

Tätning runt fläkthuvaran på våra tak har utförts under året. En del av huvarna behövde också skruvas åt.

Nytt elavtal med Österlens Kraft har också tecknats under året.

Styrelsen antog 2019-11-05 en budget för verksamhetsåret 2020, vilket bl a innebär oförändrade årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	761	761	761	761	761
Resultat efter finansiella poster	50	215	130	113	118
Soliditet (%)	67	67	66	66	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	300 000	286 495	215 367	23 156 713
Disposition av föregående års resultat:		50 000	165 367	-215 367	0
Årets resultat				50 388	50 388
Belopp vid årets utgång	22 354 851	350 000	451 862	50 388	23 207 101

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	451 862
årets vinst	50 388
	502 250

disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	452 250
	502 250

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter för bostadsrätter		761 063	761 064
Övriga rörelseintäkter		243 738	246 918
Summa rörelseintäkter		1 004 801	1 007 982
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	1	-578 122	-416 111
Övriga externa kostnader	2	-57 180	-55 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 673	-119 673
Summa rörelsekostnader		-754 975	-591 546
Rörelseresultat		249 826	416 436
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 438	-201 069
Summa finansiella poster		-199 438	-201 069
Resultat efter finansiella poster		50 388	215 367
Resultat före skatt		50 388	215 367
Årets resultat		50 388	215 367

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 343 429	33 463 102
Summa materiella anläggningstillgångar		33 343 429	33 463 102
Summa anläggningstillgångar		33 343 429	33 463 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran aviserade månadsavgifter		170 157	176 847
Övriga fordringar		72	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	12 000
Summa kortfristiga fordringar		170 229	188 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 055 351	963 761
Summa kassa och bank		1 055 351	963 761
Summa omsättningstillgångar		1 225 580	1 152 608
SUMMA TILLGÅNGAR		34 569 009	34 615 710

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 354 851	22 354 851
Fond för yttre underhåll		350 000	300 000
Summa bundet eget kapital		22 704 851	22 654 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		451 862	286 495
Årets resultat		50 388	215 367
Summa fritt eget kapital		502 250	501 862
Summa eget kapital		23 207 101	23 156 713
Långfristiga skulder	4, 5		
Skulder till kreditinstitut	6	10 738 000	10 858 000
Summa långfristiga skulder		10 738 000	10 858 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	120 000	120 000
Leverantörsskulder		27 331	22 889
Skatteskulder		187 680	177 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 897	280 448
Summa kortfristiga skulder		623 908	600 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 569 009	34 615 710

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

	2019	2018
El	174 855	179 513
Vatten/avlopp	40 503	53 769
Renhållning	24 580	24 100
Kabel-TV	25 536	25 576
Snöröjning/sandning	3 625	10 389
Trädgårdsskötsel	21 286	10 906
Försäkringspremier	16 576	14 686
Reparation och underhåll, löpande	14 256	3 332
Reparation och underhåll, periodiskt	163 065	0
Fastighetsavgift	93 840	93 840
	578 122	416 111

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning, Sydek	49 251	47 500
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 160	4 080
Övriga externa kostnader	3 769	4 182
	57 180	55 762

Not 3 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Ingående avskrivningar	-718 038	-598 365
Årets avskrivningar	-119 673	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 711	-718 038
Utgående redovisat värde	33 343 429	33 463 102
Taxeringsvärden byggnader	10 248 000	10 248 000
Taxeringsvärden mark	2 264 000	2 264 000
	12 512 000	12 512 000
Bokfört värde byggnader	29 080 429	29 200 102
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	33 343 429	33 463 102

Not 4 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	10 258 000	10 378 000
	10 258 000	10 378 000

Not 5 Ställda säkerheter

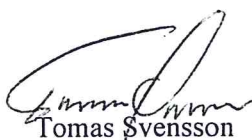
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

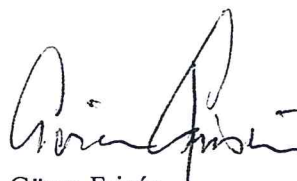
Not 6 Skulder till kreditinstitut

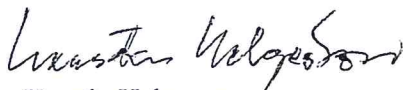
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,82	2021-12-01	5 698 000	5 698 000
Stadshypotek	1,81	2022-12-01	5 160 000	5 280 000
			10 858 000	10 978 000
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

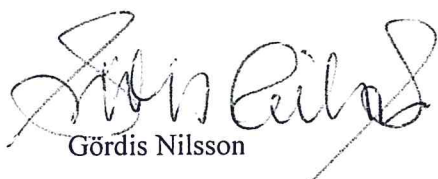
Simrishamn den 3 mars 2020


Tomas Svensson
Ordförande


Göran Frisén

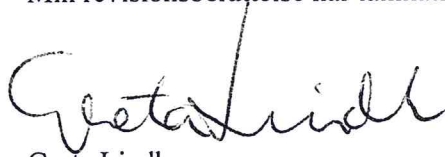

Kerstin Helgesson


Assar Krantz


Gördis Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2020


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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nedjans finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 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:

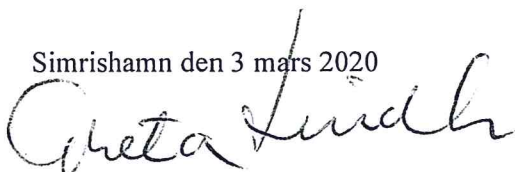
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 mars 2020



Greta Lindh
Revisor