

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

2022

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 2022.

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.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten; i januari, mars, april, maj, augusti och november.

Under året avgick Nils Lünings såsom suppleant i styrelsen och Marie-Louise Ulin tillträdde i samma position.

Det stora arbetet med målning av fönster, som utförts av Walls måleri, slutfördes under året, då de fyra sista lägenheterna färdigställdes. Vi noterar också att Christer Nilsson under året övertog gräsklippningen av de ytor Simrishamnsbostäder tidigare klippt, eftersom avtalet med Simrishamnsbostäder under 2021 sades upp av utföraren.

För övrigt har året präglats av diskussioner och åtgärder kring inflation, höjda räntor och skenande elpriser. En styrelsedelegation har samtalat med Österlens Kraft och lån har skrivits om. I slutet av året har också förts diskussioner med ÖKRAB angående nya sophanteringsrutiner, som träder i kraft 1 januari 2024.

Det kan också noteras att några reklamerade förråds- och lägenhetsdörrar har bytts ut under året. Förhoppningsvis var detta de sista resterna av de omfattande dörrbytena, som ägde rum för något år sedan.

Styrelsen antog 2022-11-09 en budget för verksamhetsåret 2023, vilket bl a innebär att årsavgifterna höjs med 3% under 2023.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	807	807	761	761	761
Resultat efter finansiella poster	86	76	-366	50	215
Soliditet (%)	68	67	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	450 000	35 935	75 601	22 916 387
Minskning av insatskapital		50 000	25 601	-75 601	0
Årets resultat				85 943	85 943
Belopp vid årets utgång	22 354 851	500 000	61 536	85 943	23 002 330

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 536
årets vinst	85 943
	147 479
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	97 479
	147 479

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter för bostadsrätter		806 728	806 728
Övriga rörelseintäkter		297 812	288 801
Summa rörelseintäkter		1 104 540	1 095 529
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	1	-644 668	-641 376
Övriga externa kostnader	2	-67 039	-64 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 673	-119 673
Summa rörelsekostnader		-831 380	-825 730
Rörelseresultat		273 160	269 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		823	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 040	-194 198
Summa finansiella poster		-187 217	-194 198
Resultat efter finansiella poster		85 943	75 601
Resultat före skatt		85 943	75 601
Årets resultat		85 943	75 601

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

32 984 410

33 104 083

Summa materiella anläggningstillgångar

32 984 410

33 104 083

Summa anläggningstillgångar

32 984 410

33 104 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran aviserade månadsavgifter

287 022

258 436

Övriga fordringar

17

94 810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

2 581

Summa kortfristiga fordringar

287 039

355 827

Kassa och bank

Kassa och bank

796 362

628 439

Summa kassa och bank

796 362

628 439

Summa omsättningstillgångar

1 083 401

984 266

SUMMA TILLGÅNGAR

34 067 811

34 088 349

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

22 354 851

22 354 851

Fond för yttre underhåll

500 000

450 000

Summa bundet eget kapital

22 854 851

22 804 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

61 536

35 935

Årets resultat

85 943

75 601

Summa fritt eget kapital

147 479

111 536

Summa eget kapital

23 002 330

22 916 387

Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut

6

10 321 020

10 441 020

Summa långfristiga skulder

10 321 020

10 441 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

120 000

176 980

Leverantörsskulder

128 854

48 560

Skatteskulder

12 876

222 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

482 731

282 802

Summa kortfristiga skulder

744 461

730 942

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 067 811

34 088 349

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

	2022	2021
El	275 333	216 041
Vatten/avlopp	46 215	42 491
Renhållning	28 140	25 921
Kabel-TV	25 537	25 536
Snöröjning/sandning	6 025	8 732
Trädgårdsskötsel	37 025	23 390
Försäkringspremier	24 854	23 228
Reparation och underhåll, löpande	15 813	7 839
Reparation och underhåll, periodiskt	56 966	139 438
Fastighetsavgift	128 760	128 760
	644 668	641 376

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning, Red.konsult Jens Lundgren AB	55 692	52 690
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 370	4 595
Övriga externa kostnader	6 977	7 396
	67 039	64 681

Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Ingående avskrivningar	-1 077 057	-957 384
Årets avskrivningar	-119 673	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 196 730	-1 077 057
Utgående redovisat värde	32 984 410	33 104 083
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	28 721 410	28 841 083
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	32 984 410	33 104 083

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 841 020	9 733 100
	9 841 020	9 733 100

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,58	2025-12-01	5 641 020	5 698 000
Stadshypotek	4,19	2024-12-01	4 800 000	4 920 000
			10 441 020	10 618 000

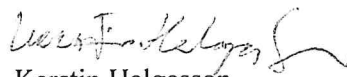
Kortfristig del av långfristig
skuld

120 000

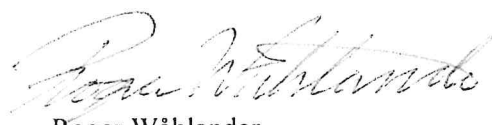
176 980

Simrishamn den 11 april 2023


Tomas Svensson
Ordförande


Kerstin Helgesson


Gördis Nilsson


Roger Wåhlander


Ulla Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023


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 2022.

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 2022 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 2022 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:

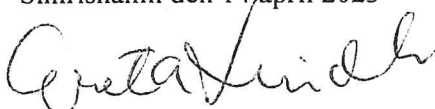
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14 april 2023



Greta Lindh
Revisor