

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

2020

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 2020.

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.

Föreningen har under 2020 haft 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Brf Vidablicks föreningslokal lördagen 27 juni 2020.

Styrelsen formerades enligt följande: Tomas Svensson, Göran Frisén, 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.

Styrelsen tog under 2019 beslut om att byta resterande ytter- och förrådsdörrar i fastighetsbeståndet under 2020, vilket också har blivit utfört. Arbetet utfördes av Christian Viberg AB. Under hösten 2020 påbörjades även arbetet med målning av fönster. Detta arbetet utfördes av Walls Måleri i Brösarp AB och totalt blev målningen av fönster till 4 lägenheter klara. Detta arbetet kommer att återupptas under april månad 2021. 2020-års kostnad för detta periodiska underhåll uppgick till 533 tkr (fg år 163 tkr), vilket också är anledningen till den redovisade förlusten på 366 tkr. Förlusten täcks upp av tidigare års vinstmedel.

Styrelsen antog 2020-11-10 en budget för verksamhetsåret 2021, vilket bl a innebär en höjning av årsavgifterna med 6% och som medför ytterligare 46 tkr i intäkter för föreningen. Höjningen beror i första hand på att den årliga fastighetsavgiften ökar med 35 tkr från och med 2021, till följd av höjda taxeringsvärden i området.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	761	761	761	761	761
Resultat efter finansiella poster	-366	50	215	130	113
Soliditet (%)	67	67	67	66	66

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	350 000	451 863	50 388	23 207 102
Disposition av föregående års resultat:		50 000	388	-50 388	0
Årets resultat				-366 316	-366 316
Belopp vid årets utgång	22 354 851	400 000	452 251	-366 316	22 840 786

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	452 251
årets förlust	-366 316
	85 935

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	35 935
	85 935

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter för bostadsrätter		761 064	761 063
Övriga rörelseintäkter		267 363	243 738
Summa rörelseintäkter		1 028 427	1 004 801
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	1	-1 020 569	-578 122
Övriga externa kostnader	2	-57 071	-57 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 673	-119 673
Summa rörelsekostnader		-1 197 313	-754 975
Rörelseresultat		-168 886	249 826
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 430	-199 438
Summa finansiella poster		-197 430	-199 438
Resultat efter finansiella poster		-366 316	50 388
Resultat före skatt		-366 316	50 388
Årets resultat		-366 316	50 388

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

33 223 756

33 343 429

Summa materiella anläggningstillgångar

33 223 756

33 343 429

Summa anläggningstillgångar

33 223 756

33 343 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran aviserade månadsavgifter

194 762

170 157

Övriga fordringar

16

72

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 298

0

Summa kortfristiga fordringar

199 076

170 229

Kassa och bank

Kassa och bank

642 867

1 055 351

Summa kassa och bank

642 867

1 055 351

Summa omsättningstillgångar

841 943

1 225 580

SUMMA TILLGÅNGAR

34 065 699

34 569 009

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

22 354 851

22 354 851

Fond för yttre underhåll

400 000

350 000

Summa bundet eget kapital

22 754 851

22 704 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

452 251

451 862

Årets resultat

-366 316

50 388

Summa fritt eget kapital

85 935

502 250

Summa eget kapital

22 840 786

23 207 101

Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut

6

10 618 000

10 738 000

Summa långfristiga skulder

10 618 000

10 738 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

120 000

120 000

Leverantörsskulder

26 335

27 331

Skatteskulder

187 680

187 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

272 898

288 897

Summa kortfristiga skulder

606 913

623 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 065 699

34 569 009

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

	2020	2019
El	194 441	174 855
Vatten/avlopp	43 459	40 503
Renhållning	25 320	24 580
Kabel-TV	25 536	25 536
Snöröjning/sandning	0	3 625
Trädgårdsskötsel	17 459	21 286
Försäkringspremier	22 792	16 576
Reparation och underhåll, löpande	64 210	14 256
Reparation och underhåll, periodiskt	533 512	163 065
Fastighetsavgift	93 840	93 840
	1 020 569	578 122

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning, Red.konsult Jens Lundgren AB	50 870	49 251
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 240	4 160
Övriga externa kostnader	1 961	3 769
	57 071	57 180

Not 3 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 181 140	34 181 140
Ingående avskrivningar	-837 711	-718 038
Årets avskrivningar	-119 673	-119 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-957 384	-837 711
Utgående redovisat värde	33 223 756	33 343 429
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	28 960 756	29 080 429
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	33 223 756	33 343 429

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	10 138 000	10 258 000
	10 138 000	10 258 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,82	2021-12-01	5 698 000	5 698 000
Stadshypotek	1,81	2022-12-01	5 040 000	5 160 000
			10 738 000	10 858 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

120 000

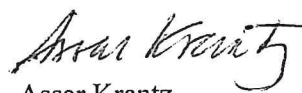
120 000

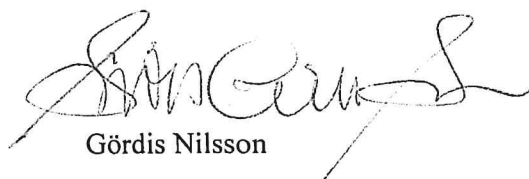
Simrishamn den 9 mars 2021


Tomas Svensson
Ordförande


Göran Frisen

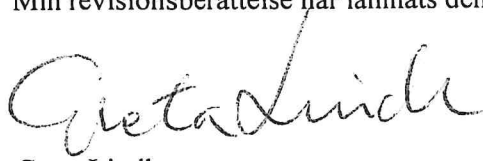

Kerstin Helgesson


Assar Krantz


Gördis Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2021


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 2020.

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 2020 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 2020 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 9 mars 2021



Greta Lindh
Revisor