

Brf Nedjan
c/o GunBrit Knutssön, Utsiktsgatan 2
272 39 SIMRISHAMN

Årsredovisning

för

Brf Nedjan

769612-7104

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10

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

Styrelsen för Brf Nedjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Fasighetsförsäkring. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 032 000 kr

Den ekonomiska förvaltningen i föreningen sköts av Redovisningskonsult Jens Lundgren AB till och med 2025-12-31, därefter har den ekonomiska förvaltningen övergått till Talenom i Simrishamn.

Vid den ordinarie årsstämma 2025-05-19 valdes Carin Åström till ordförande och GunBrit Knutssön och Cecilia Peterson till ledamöter. Till suppleant valdes Göran Olsson. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Vid en extra föreningsstämma 2025-06-26 fastställdes föreningens nya stadgar.

En sedvanlig grillkväll anordnades i augusti och adventskaffe anordnades i december. Under året har hemsidan uppdaterats och fasadtvätt har utförts i enlighet med underhållsplan. Dessutom har kompletterande utomhusbelysning installerats vid Utsiktsgatan 8 och 20.

I slutet av november månad omsattes ett av föreningens lån i Stadshypotek (5 250 tkr) och fördelades på två olika lån med en bindningstid på 1 respektive 3 år. Räntan för dessa lånen avtalades till 2,95% respektive 3,34%.

Under 2025 har 5 lägenheter bytt ägare. Ett särskilt informationsmöte för nya medlemmar arrangerades under november månad.

Styrelsen antog 2025-11-20 en budget för verksamhetsåret 2026, vilket bl a innebär att årsavgifterna höjs med 8% under 2026.

”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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	968	881	831	807	807
Resultat efter finansiella poster	102	82	146	86	76
Soliditet (%)	70	69	68	68	67

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	633	597	580	580
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 084	7 328	7 415	7 501	7 628
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	145	191	148	140
Räntekänslighet (%)	10	12	12	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	269	250	231	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	70	65	73	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	600 000	193 627	82 073	23 230 551
Disposition av föregående års resultat:		75 000	7 073	-82 073	0
Årets resultat				101 961	101 961
Belopp vid årets utgång	22 354 851	675 000	200 700	101 961	23 332 512

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 700
årets vinst	101 961
	302 661
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	101 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-120 000
i ny räkning överföres	321 661
	302 661

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter för bostadsrätter

968 196

880 788

Övriga rörelseintäkter

405 403

382 451

Summa rörelseintäkter

1 373 599

1 263 239

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader

1

-807 971

-698 411

Övriga externa kostnader

2

-104 283

-87 387

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

3

-120 360

-120 360

Summa rörelsekostnader

-1 032 614

-906 158

Rörelseresultat

340 985

357 081

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

971

6 403

Räntekostnader och liknande resultatposter

-239 995

-281 411

Summa finansiella poster

-239 024

-275 008

Resultat efter finansiella poster

101 961

82 073

Resultat före skatt

101 961

82 073

Årets resultat

101 961

82 073

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	32 795 662	32 916 022
Summa materiella anläggningstillgångar		32 795 662	32 916 022
Summa anläggningstillgångar		32 795 662	32 916 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran aviserade månadsavgifter		6 778	215 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 990	0
Summa kortfristiga fordringar		10 768	215 796
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 465	746 486
Summa kassa och bank		574 465	746 486
Summa omsättningstillgångar		585 233	962 282
SUMMA TILLGÅNGAR		33 380 895	33 878 304

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	22 354 851	22 354 851
Fond för yttre underhåll	675 000	600 000
Summa bundet eget kapital	23 029 851	22 954 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	200 700	193 628
Årets resultat	101 961	82 073
Summa fritt eget kapital	302 661	275 701

Summa eget kapital	23 332 512	23 230 552
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

4, 5

Skulder till kreditinstitut	6	9 737 920	10 081 020
Summa långfristiga skulder		9 737 920	10 081 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	123 020	120 000
Förskott från medlemmar		0	300
Leverantörsskulder		48 458	53 849
Skatteskulder		48 559	28 474
Övriga skulder		13 798	3 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 628	360 748
Summa kortfristiga skulder		310 463	566 731

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 380 895

33 878 303

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	101 961	82 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	120 360	120 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

222 321 202 433

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	209 018	-28 534
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 990	33
Förändring av leverantörsskulder	-5 392	-17 435
Förändring av kortfristiga skulder	-250 878	55 392

Kassaflöde från den löpande verksamheten

171 079 211 889

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-171 645
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -171 645

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-343 100	-120 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-343 100 -120 000

Årets kassaflöde

-172 021 -79 756

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	746 486	826 242
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

574 465 746 486

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

	2025	2024
El	319 866	303 060
Vatten/avlopp	63 318	68 560
Renhållning	13 203	24 696
Kabel-TV	25 536	25 536
Snöröjning/sandning	3 281	18 531
Trädgårdsskötsel	33 855	33 100
Försäkringspremier	32 712	31 155
Reparation och underhåll, löpande	34 877	41 373
Reparation och underhåll, periodiskt	120 139	0
Fastighetsavgift	161 184	152 400
	807 971	698 411

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	70 000	68 010
Övriga förvaltningskostnader	17 224	5 663
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 440	4 440
Övriga externa kostnader	12 619	9 274
	104 283	87 387

Not 3 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	34 352 785	34 181 140
Inköp	0	171 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 352 785	34 352 785
Ingående avskrivningar	-1 436 763	-1 316 403
Årets avskrivningar	-120 360	-120 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 557 123	-1 436 763
Utgående redovisat värde	32 795 662	32 916 022
Taxeringsvärden byggnader	15 404 000	15 404 000
Taxeringsvärden mark	6 628 000	6 628 000
	22 032 000	22 032 000
Bokfört värde byggnader	28 532 662	28 653 022
Bokfört värde mark	4 263 000	4 263 000
	32 795 662	32 916 022

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 245 840	9 601 020
	9 245 840	9 601 020

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,58	2025-12-01	0	5 527 060
Stadshypotek	2,95	2026-12-01	2 625 000	0
Stadshypotek	3,15	2027-12-01	4 610 940	4 673 960
Stadshypotek	3,34	2028-12-01	2 625 000	
			9 860 940	10 201 020
Kortfristig del av långfristig skuld			123 020	120 000

Årsredovisningen beslutades den 3 mars 2026



Carin Åström
Ordförande



Gunbrit Knutsson



Cecilia Petersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2026



Kerstin Helgesson
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 2025.

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 2025 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 2025.

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 8 mars 2026



Kerstin Helgesson

Av årsstämman vald revisor