



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nederland Mindre nr 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-05.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nederland Mindre 14	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, avgälds perioden är 10 år.

Tomträtten har upplåtelses dag 1977-12-20 och gäller till 2038-01-01.

Efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1958

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 2 311 kvm och 2 lokaler om 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 2531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Erik Montan	Ordförande
Robin Ghosh	Kassör
Ingrid Ulrika Hallesius	Sekreterare
Johan Malk	Styrelseledamot
Hans Peter Ekre	Styrelseledamot
Anders Morgan Andersson	Suppleant
Mathias Prehn Lauridsen	Suppleant

Valberedning

Zandra Schumacher
Lina Strömberg
Rikard Berg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Nathalie Martio Cömert Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2016-2017	● Värmeanläggning - Uppgradering och injustering
2019	● Hissar - Nyinstallation av två hissar Säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter
2020	● Ventilation - Förbättringar Vindslägenheter - Exploatering av såld yta, 3 nya lgh Källare - hyreslokaler - Renovering av 2 hyreslokaler Förlängning trapphus - För tillgänglighet till nya vindslägenheter. Takrenovering - Lagt om hela taket
2021	● Fönsterrenovering - Fönsterrenovering samtliga bostadsrätter
2023	● Ommålning Björngårdsgatans trapphus Renovering portar Ommålning tvättstugans tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Switch Nordic Green AB
Elnät	Ellevio/Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Stockholm Hiss-service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	Solid Fastighetspartner
Städning	Maries Puts & Städ AB

Värmeanläggning Energisparkonsult AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har bostadsrättsföreningens lån på totalt 21.45mkr övergått till rörlig ränta under november/december vilket lett till en relativt kraftig sänkning av räntenivåerna med ca. 1.5%-enheter totalt sett. I samband med detta har styrelsen också genomfört en genomgång och utvärdering av både lämpliga räntestrukturer och banker, något som pågått in i 2025 års räkenskapsår.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret omförhandlades elavtalet med Nordic Swith Green och bands på 1 år för att säkra prisfluktuationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 873 596	1 842 384	1 787 160	1 777 520
Resultat efter fin. poster	-966 072	-81 964	74 465	-896 516
Soliditet (%)	41	42	42	41
Yttre fond	883 056	563 175	243 294	351 336
Taxeringsvärde	106 627 000	106 627 000	106 627 000	81 098 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	572	561	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	69,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 282	9 104	11 068	11 275
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 342	9 342	9 342	9 517
Sparande per kvm totalyta, kr	-89	218	286	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	30	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	119	107	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	30	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	167	161	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	16,23	16,23	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visade ett negativt resultat för 2024 vilket främst beror på de kraftigt ökade räntekostnaderna givet ränteläget. Föreningen har dock under slutet av 2024 och början av 2025 aktivt omförhandlat lånen vilket lett till en relativt kraftig sänkning av räntorna jämfört med 2024 års ränteläge. Vidare har den ytterligare kassabufferten till följd av en uppskjuten amortering tillgodosett att föreningen fortsatt har en god likviditet med ca. 1.2mkr i utgående kassa för helår 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 185 014	-	-	18 185 014
Upplåtelseavgifter	12 923 368	-	-	12 923 368
Fond, yttre underhåll	563 175	-	319 881	883 056
Uppskrivningsfond	918 437	-	-10 440	907 997
Kapitaltillskott	397 699	-	-	397 699
Balanserat resultat	-17 158 349	-81 964	-309 441	-17 549 755
Årets resultat	-81 964	81 964	-966 072	-966 072
Eget kapital	15 747 380		-966 072	14 781 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 229 873
Årets resultat	-966 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 881
Totalt	-18 515 826
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-18 515 826

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 873 596	1 842 384
Övriga rörelseintäkter	3	16 948	68 250
Summa rörelseintäkter		1 890 544	1 910 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 158 377	-978 244
Övriga externa kostnader	8	-179 579	-87 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 900	-582 900
Summa rörelsekostnader		-1 920 857	-1 648 361
RÖRELSERESULTAT		-30 313	262 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 194	17 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-956 952	-361 892
Summa finansiella poster		-935 759	-344 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-966 072	-81 964
ÅRETS RESULTAT		-966 072	-81 964

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	35 498 555	36 081 455
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 498 555	36 081 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 500 555	36 083 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 129	17 149
Övriga fordringar	13	1 285 888	1 686 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 791	12 000
Summa kortfristiga fordringar		1 296 808	1 715 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 296 808	1 715 428
SUMMA TILLGÅNGAR		36 797 363	37 798 883

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 506 081	31 506 081
Uppskrivningsfond		907 997	918 437
Fond för yttre underhåll		883 056	563 175
Summa bundet eget kapital		33 297 134	32 987 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 549 755	-17 158 349
Årets resultat		-966 072	-81 964
Summa fritt eget kapital		-18 515 826	-17 240 314
SUMMA EGET KAPITAL		14 781 308	15 747 379
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 450 000	21 450 000
Leverantörsskulder		51 518	128 472
Skatteskulder		100 825	97 118
Övriga kortfristiga skulder		114 314	140 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	299 399	235 839
Summa kortfristiga skulder		22 016 056	22 051 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 797 363	37 798 883

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 313	262 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	582 900	582 900
	552 587	845 172
Erhållen ränta	21 194	17 655
Erlagd ränta	-950 668	-291 006
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-376 888	571 822
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 173	3 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 731	88 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-401 446	663 784
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-401 446	663 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 635 921	972 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 234 474	1 635 921

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nederland Mindre nr 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2,86 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Om- och tillbyggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 321 584	1 321 584
Hysesintäkter lokaler, moms	528 012	495 708
Deb. fastighetsskatt, moms	20 988	20 988
Pantsättningsavgift	2 865	0
Övriga fakturerade kostnader moms	147	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 103
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 873 596	1 842 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	7 276	32 000
Försäkringsersättning	9 672	36 250
Summa	16 948	68 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	37 740	39 652
Sotning	0	10 913
Hissbesiktning	5 781	5 213
Gårdkostnader	3 653	0
Gemensamma utrymmen	1 100	6 053
Snöröjning/sandning	29 850	35 802
Serviceavtal	18 431	0
Förbrukningsmaterial	2 045	3 193
Summa	98 601	100 827

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	506	0
Tvättstuga	44 547	0
Trapphus/port/entr	14 508	66 227
Dörrar och lås/porttele	333	0
VVS	23 364	0
Hissar	29 816	2 679
Fönster	0	1 007
Skador/klotter/skadegörelse	24 936	28 724
Summa	138 009	98 637

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	42 000	42 007
Uppvärmning	349 081	272 232
Vatten	100 692	69 820
Sophämtning/renhållning	82 128	55 372
Summa	573 901	439 430

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 727	58 418
Tomträttsavgäld	226 600	226 600
Kabel-TV	3 777	4 750
Fastighetsskatt	50 720	49 582
Korr. fastighetsskatt	2 042	0
Summa	347 866	339 350

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 563	-1 563
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	19 529
Styrelseomkostnader	6 267	0
Fritids och trivselkostnader	0	6 813
Föreningskostnader	488	465
Förvaltningsarvode enl avtal	57 508	53 207
Pantsättningskostnad	4 300	0
Administration	25 748	4 237
Konsultkostnader	60 705	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 530
Summa	179 579	87 218

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	955 355	361 235
Dröjsmålsränta	602	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	995	0
Övriga räntekostnader	0	657
Summa	956 952	361 892

NOT 10 BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 198 140	46 198 140
Årets avskrivning uppskrivning	-10 440	-10 440
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 154 456	45 154 456
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 116 685	-9 533 785
Årets avskrivning	-572 460	-582 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 689 145	-10 116 685
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	1 043 683	1 043 683
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-125 246	-114 806
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 440	-10 440
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	907 997	918 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 498 555	36 081 455
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 627 000	34 627 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
Summa	106 627 000	106 627 000

0

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 053	60 053
Utgående anskaffningsvärde	60 053	60 053
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 053	-60 053
Utgående avskrivning	-60 053	-60 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 414	50 358
Transaktionskonto	238 205	568 802
Borgo räntekonto	996 270	1 067 118
Summa	1 285 888	1 686 279

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 530	12 000
Förutbet kabel-TV	1 261	0
Summa	5 791	12 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,19 %	4 950 000	4 950 000
Handelsbanken	2025-12-01	3,49 %	11 500 000	11 500 000
Handelsbanken	2025-04-02	4,09 %	5 000 000	5 000 000
Summa			21 450 000	21 450 000
Varav kortfristig del			21 450 000	21 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 950 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 748	3 921
Uppl kostnad Värme	41 483	0
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	82 320	76 036
Uppl kostn vatten	14 821	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 126	0
Förutbet hyror/avgifter	119 901	155 882
Summa	299 399	235 839

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 550 000	25 550 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 fortsatte styrelsen sitt arbete med att utvärdera bank och lånestruktur och följande beslut/förändringar har skett på basen av detta: Bostadsrättsföreningens bank är fortsatt Handelsbanken. Styrelsen beslöt om en amortering av föreningens lån med 600,000kr vilket medför att föreningens totala lån numera uppgår till 20.85mkr. Vidare har ett av lånen som tidigare uppgick till 11.5mkr delats upp i två lika delar för att ha en jämnare fördelning på ränteförfall. Dessa två lån bands per 3/3 2025 på 2 respektive 4 år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Peter Ekre
Styrelseledamot

Ingrid Ulrika Hallesius
Sekreterare

Johan Malk
Styrelseledamot

Robin Ghosh
Kassör

Ulf Erik Montan
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 17:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.06.2025 17:03

DOCUMENT ID:

H1USt6Hmlg

ENVELOPE ID:

SkIBBYTS7ge-H1USt6Hmlg

DOCUMENT NAME:

Brf Nederland Mindre nr 14, 716420-2108 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

76c7ad641c29b31e11b3568623b41ab66ef23724ca8ec3f727a92ff8c077041f85b524b6edc435482b3579ce58f18c69309dbba0c282a329e8448177c9e8980c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Ulrika Hallesius uhallesius@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 17:04 10.06.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.210
2. HANS PETER TORSTEN E KRE hans.peter.ekre@gmail.co m	 Signed Authenticated	10.06.2025 17:51 10.06.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.84
3. JOHAN MALK johan.malk@mpgggroup.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 21:42 10.06.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.43
4. ULF ERIK MONTAN ulfmontan@live.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 10:23 10.06.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.109.253
5. ROBIN GHOSH robinfghosh@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 17:01 10.06.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.119.210
6. NATHALIE MARTIO CÖM ERT nathalie.martio@bakertilly stockholm.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 17:48 11.06.2025 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.90.163

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nederland Mindre 14

Org.nr 716420-2108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nederland Mindre 14 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 föreningen 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, 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. Risker 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 Nederland Mindre 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte signerats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap 23§ Lagen om ekonomiska föreningar, hålla den tillgänglig för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman 2024.

Stockholm datum enligt digital signatur

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 17:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.06.2025 17:03

DOCUMENT ID:

HJbUrK6Bmxl

ENVELOPE ID:

BJrSF6S7xx-HJbUrK6Bmxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Nederland Mindre.pdf

4 pages

SHA-512:

bd063bc60a021d2e405da8201b85006916935941ef45c
ce0eb986b4fb4a7948c26d4c91525320dae36285f848c2
0f92b6f883b3f73761523db56b5a71374cee4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATHALIE MARTIO CÖM ERT	Signed	11.06.2025 17:45	eID	Swedish BankID
nathalie.martio@bakertilly stockholm.se	Authenticated	11.06.2025 17:44	Low	IP: 81.234.90.163

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed