



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nederland Mindre 14



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nederland Mindre 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rickard Mats Olof Berg	Ledamot
Erik Andreas Gref	Ledamot
Per Johan Strömberg	Ledamot

Jan Thomas Idermark	Suppleant
Hans Olov Nordelius	Suppleant
Leif Roger Persson Österman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
Maria Haegelen	Suppleant Intern

Valberedning

Morgan Andersson	Sammanställande
Ulf Montan	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nederland Mindre 14	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

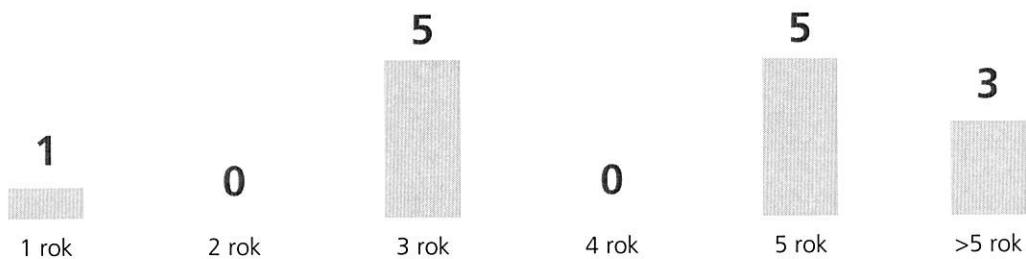
Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 296 m², varav 2 036 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Reklam och foto	180 m ²	2018-08-31
Musik	80 m ²	2018-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelkällare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar	
Renovering fönster	2015	Samtliga fönster mot gatan, trapphusfönster Högbergsgatan	
Puts fasad	2015		
Målning och reparation av tak	2015	Fullständig renovering mot gatan, reparation mot gården Snörasskydd monterade	
Ny tvättmaskin tvättstugan	2012		
Åtgärdat fuktskada fasad	2010	Högbergsgatan	
Balkongrenovering	2010		
Installation värme tak/stuprännor	2009 - 2010		
Ommålning/reparation av tak	2009		
Renovering av trapphusen	2009		
Nya balkonger	2008		Björngårdsgatan
Nya entrédörrar i ek	2008		
Renovering av trapphus	2007 - 2008		Puts av sockeln på ytterfasaden
Omputsning av fasad	2006		
Fjärrvärme vinds-lgh	2005 - 2006		
Dubbelfönster i trappuppgångarna	2002	I 5:orna och 6:orna	
Energi- & ljudisolerade fönster	2002		
Rörstambyte	2001 - 2002	I lgh-er som saknade badrum	
Installation fjärrvärme	2001 - 2002		
Renovering av balkonger	2001 - 2002		
Ändring av trapphus till lgh-yta	2001 - 2002		
Elstambyte	2001 - 2002		
Nytt gårdsbjälklag	2001 - 2002		
Tvättstuga	2001 - 2002		
Installation av badrum	2001 - 2002		
Golv & förråd källare	2001 - 2002		De kanaler som var i bruk 2006 i lgh 1 och lgh 6 på vinden
Tätning rökgas- & imkanaler	2001 - 2002		
Renovering av badrum	2001 - 2002		
Planerat underhåll	År	Kommentar	
Värmeanläggning	2016	Mindre underhåll	
Fönster	2016	Byte i trapphus Björngårdsgatan	
Ventilation	2016	Förbättringar	
Trapphus, portar/dörrar	2017	Underhåll enl plan	
Tvättstuga	2020	Underhåll enl plan	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem Stockholm AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeanläggning	Energisparkonsult AB
Städning	Maries Puts & Städ AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2015	2014
Rörelseintäkter	1 518 342	1 469 661
Finansiella intäkter	933	4 833
Minskning långa fordringar	0	1 430
Minskning kortfristiga fordringar	32 657	78 164
Ökning av långfristiga skulder	1 985 853	514 147
Ökning av kortfristiga skulder	160 331	0
	3 698 116	2 068 235

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 993 157	964 551
Finansiella kostnader	401 962	389 472
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 149 062
	3 395 119	4 503 085

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

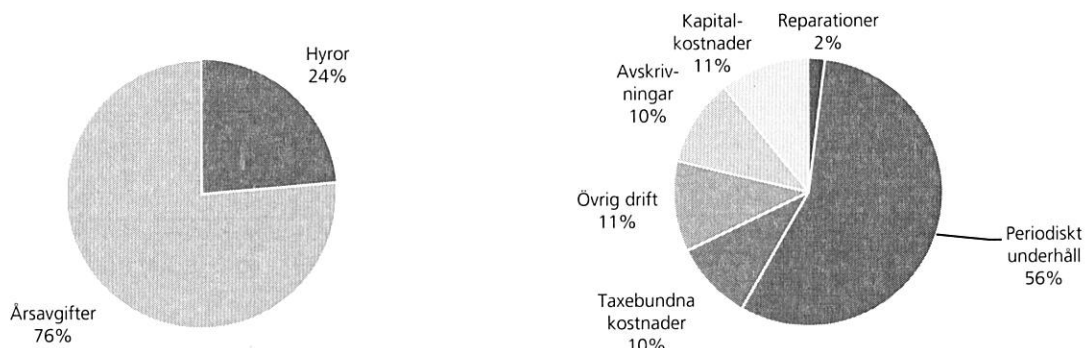
651 962 **348 964**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

302 997 **-2 434 850**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året genomfördes en omfattande renovering av fasad, fönster och tak. Fasaderna mot Högbergsgatan och Björngårdsgatan putsades om och fönstren renoverades. Gårdsfasaden fick en översyn med bitvis ny puts och trapphusfönstren mot Högbergsgatan renoverades. Taket målades om, en del plåt byttes och snörasskydd monterades.

För att finansiera underhåll 2015 och 2016 upptogs nya lån om 2,5 miljoner kronor. Under året förlängdes räntebindningen för delar av föreningens lån.

En vattenskada i en lägenhet belastade resultatet med 44 000 kronor.

Händelser efter året

Under 2016 planerar föreningen att byta trapphusfönstren mot Björngårdsgatan och förbättra ventilationen. Upphandling för detta pågår och arbetet förväntas genomföras våren 2016. Nytt serviceavtal har tecknats för värmeanläggningen och föreningen avser att genomföra mindre underhåll på anläggningen under 2016.

Ingen ytterligare lånefinansiering bedöms behövas för underhåll 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	544	518	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 369	1 343	1 387	1 211
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 346	7 371	7 118	7 118
Elkostnad/m ² totalyta	15	11	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	113	93	124	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	170	169	246
Soliditet (%)	47	54	50	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 272	-275	-185	-412
Nettoomsättning (tkr)	1 518	1 469	1 429	1 383

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 036 m² bostäder och 260 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 271 698
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 820 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 689
summa balanserat resultat	-9 225 593

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

853 179
-8 372 414

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 518 342	1 469 481
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	180
Summa rörelseintäkter		1 518 342	1 469 661
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 915 636	-894 584
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 521	-69 938
Avskrivningar	Not 5	-395 855	-395 855
Summa rörelsekostnader		-3 389 012	-1 360 377
RÖRELSERESULTAT		-1 870 669	109 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		933	4 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 962	-389 472
Summa finansiella poster		-401 029	-384 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 271 698	-275 355
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-29
		0	-29
ÅRETS RESULTAT		-2 271 698	-275 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	32 394 230	32 781 203
Maskiner och inventarier	Not 7	11 103	19 986
Summa materiella anläggningstillgångar		32 405 334	32 801 189
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 407 334	32 803 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	651 809	381 629
Summa kortfristiga fordringar		651 809	381 629
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 363	1 363
		1 363	1 363
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		161	0
Summa kassa och bank		161	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653 333	382 992
SUMMA TILLGÅNGAR		33 060 666	33 186 181

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 642 873	23 642 873
Kapitaltillskott		397 699	397 699
Fond för yttre underhåll	Not 12	853 179	719 490
Summa bundet eget kapital		24 893 751	24 760 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 953 895	-6 544 822
Årets resultat		-2 271 698	-275 384
Summa fritt eget kapital		-9 225 593	-6 820 206
SUMMA EGET KAPITAL		15 668 157	17 939 856
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	0	514 147
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 000 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	15 014 147
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		220 094	42 970
Skatteskulder		33 032	65 267
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	139 383	123 941
Summa kortfristiga skulder		392 509	232 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 060 666	33 186 181
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	21 200 000	21 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkong/terrass	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Uppskrivning byggnad	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 150 435	1 108 364
	Hyror lokaler	355 923	349 097
	Vattenintäkter	12 000	12 000
	Öresutjämning	-16	20
		1 518 342	1 469 481

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	180
		0	180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	46 158	30 408
	Myndighetstillsyn	1 350	4 350
	Gemensamma utrymmen	1 383	0
	Gård	299	1 746
	Serviceavtal	9 705	6 475
	Förbrukningsmateriel	815	1 197
	Störningsjour och larm	5 015	0
		64 725	44 176
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 205
	Vind	0	124 448
	Källare	9 529	0
	Entré/trapphus	0	12 500
	Lås	6 188	2 880
	VVS	4 738	1 695
	Elinstallationer	0	3 800
	Fönster	0	4 250
	Skador/klotter/skadegörelse	12 000	12 375
	Vattenskada	44 400	0
		76 855	164 153
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	174 375	0
	VVS	20 515	0
	Huskropp utvändigt	1 823 188	0
	Fasad	95 563	0
		2 113 641	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 750	25 941
	Värme	259 782	212 581
	Vatten	38 119	43 123
	Sophämtning/renhållning	26 914	28 952
	Grovsopor	0	5 378
		358 565	315 975
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 374	49 518
	Tomträttsavgäld	226 600	283 250
	Kabel-TV	3 873	4 844
		268 847	337 612
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 003	32 668
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 915 636	894 584

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	281	231
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Revisionsarvode extern revisor	13 375	1 125
	Föreningskostnader	3 688	2 527
	Förvaltningsarvode	51 890	50 574
	Administration	4 117	6 541
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	8 340
		77 521	69 938

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	188 908	188 908
	Förbättringar	187 627	187 627
	Uppskrivning byggnad	10 437	10 437
	Maskiner	8 883	8 883
		395 855	395 855

Not 6	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 653 552	36 810 435
	Nyanskaffningar	0	843 117
	Utgående anskaffningsvärde	37 653 552	37 653 552
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 043 683	1 043 683
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 437	-10 437
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-31 311	-20 874
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 001 935	1 012 372
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 884 721	-5 508 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-376 536	-376 535
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 261 257	-5 884 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 394 230	32 781 203
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 763 000	20 763 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
		44 563 000	44 563 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
	Lokaler	1 563 000	1 563 000
		44 563 000	44 563 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 053	60 053
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 053	60 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 067	-31 185
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 883	-8 883
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 950	-40 068
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 103	19 985

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	8	32 665
	Klientmedel hos SBC	651 801	348 964
		651 809	381 629

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Antal aktier			
	SBC Sveriges	300	1 363	1 363
	BostadsrättsCentrum AB		6 750	
		1 363	6 750	1 363

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 274 373	0	0	12 274 373
Upplåtelseavgifter	11 368 500	0	0	11 368 500
Kapitaltillskott	397 699	0	0	397 699
Fond för yttre underhåll	853 179	133 689	0	719 490
S:a bundet eget kapital	24 893 751	133 689	0	24 760 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 953 895	-133 689	-275 384	-6 544 822
Årets resultat	-2 271 698	-2 271 699	275 384	-275 384
S:a ansamlad förlust	-9 225 593	-2 405 388	0	-6 820 206
S:a eget kapital	15 668 157	-2 271 699	0	17 939 856

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	719 490	585 801
Reservering enligt stadgar	133 689	133 689
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	853 179	719 490

Not 13 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	1,250 %	800 000	800 000
Utnyttjat kreditbelopp	5,850 %	27 211	514 147

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	500 000	500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	500 000	500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	12 000 000	12 000 000	2018-12-01
Handelsbanken	1,350 %	2 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	14 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		17 000 000	14 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	24 653	16 377
	Förutbetalda avgifter och hyror	114 730	107 564
		139 383	123 941

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/4 2016



Rickard Mats Olof Berg
Ledamot



Erik Andreas Gref
Ledamot



Per Johan Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2016



Jörgen Schumacher
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nederland Mindre 14

Org. nr 716 420-2108

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nederland Mindre 14 för år 2015.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2015 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 för föreningen. n

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nederland Mindre 14 för år 2015.

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 revisions sed 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 20 april 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 164 000	1 150 435	1 164 450
Hyror lokaler	363 000	355 923	373 000
Vattenintäkter	12 000	12 000	12 000
Öresutjämning	0	-16	0
	1 539 000	1 518 342	1 549 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-31 000	-46 158	-31 000
Myndighetstillsyn	0	-1 350	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 383	0
Gård	-2 000	-299	-2 000
Serviceavtal	-7 000	-9 705	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-815	-3 000
Störningsjour och larm	0	-5 015	0
	-53 000	-64 725	-49 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-35 000
Källare	0	-9 529	0
Lås	0	-6 188	0
VVS	0	-4 738	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 000	0
Vattenskada	0	-44 400	0
	-30 000	-76 855	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-174 375	0
VVS	0	-20 515	0
Huskropp utvändigt	-200 000	-1 823 188	0
Fasad	0	-95 563	0
	-200 000	-2 113 641	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-33 750	-32 000
Värme	-260 000	-259 782	-280 000
Vatten	-42 000	-38 119	-40 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-26 914	-28 000
	-367 000	-358 565	-380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 374	-36 000
Tomträttsavgäld	-227 000	-226 600	-227 000
Kabel-TV	-4 000	-3 873	-4 000
	-271 000	-268 847	-267 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 032	-33 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	29	0
	-34 000	-33 003	-33 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-281	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 375	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 688	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 890	-52 000
Administration	-5 000	-4 117	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 170	-4 000
	-81 000	-77 521	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-189 000	-188 908	-189 000
Förbättringar	-188 000	-187 627	-179 000
Uppskrivning byggnad	-10 000	-10 437	-10 000
Maskiner	-9 000	-8 883	-9 000
	-396 000	-395 855	-387 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 432 000	-3 389 012	-1 232 000
RÖRELSERESULTAT	107 000	-1 870 669	317 450
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	131	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Utdelning korta placeringar	0	750	0
Låneräntor	-250 000	-364 154	-385 000
Ränta checkräkning	0	-37 692	0
Räntekostnader skattekonto	0	-116	0
	-250 000	-401 029	-385 000
RESULTAT	-143 000	-2 271 698	-67 550