

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Internationalen 9

Org.nr 769604-0273



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
backoffice@deloitte.se  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2001-09-03 fastigheten Internationalen 9 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Blanchegatan 18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1958.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 620 kvm, varav 2 465 kvm utgör lägenhetsyta och 155 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

16 st 1 rum och kök  
8 st 2 rum och kök  
16 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Ett lokalavtal i föreningen är uttyrd till kontorslokal.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2002
Fasad/balkong/fönster	2005
Energideklaration	2005
Takrenovering	2012
Målning tvättstuga/källare	2012
Värmeslingor i stuprör	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 400 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Renovering lokal	2014	150
Sopstation	2014	56
Renovering gallergrind hissen	2014	40
OVK besiktning	2014	20
Expansionskärl	2015	100

HF

2/15

MTZ

B7 Internationalen 9  
Org nr 793064-0273

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-04-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1999-06-05.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 58 (40) medlemmar. Under året har 8 (5) överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 1 (1) lokalhyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helene Frestadius	ledamot/Ordf
Magnus Kahlén	ledamot/Sekr.
Mikael Zielinski	ledamot/husarkitekt
Ulrica Dahlstrand	ledamot
Paul Uhlander	ledamot
Ingela Mohlin	suppleant
Tor-Gunnar Morskogen	suppleant

## Revisor

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB

## Valberedning

Klas Olsson, sammankallande  
Jenny Netterström

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under året

Under året har värmeslingor installerats i stuprören. Detta kommer att minska kostnader för snöröjning på taket då det förhindrar att det blir stopp i stuprören pga av vattnet fryser till is.

En tvist som uppstod under fg år med den nya hyresgästen i lokalen då de inte inkommit med organisationsnummer på den stiftelse som skulle bli den juridiska hyresgästen. De har inte betalat in full hyra för hela perioden trots flertal påminnelse samt hjälp av kronofogden. Ärendet har varit uppe i hyresnämnden för medling men utan någon framgång. Föreningen har anlitat advokat för juridisk experthjälp. Hyresgästen är delgiven uppsägning pga av obetalda hyror på c:a 120 Kkr samt även uppsägning för villkorsändring med hyreshöjning per den 1/4 2014. Hyresgästen har bestridit detta och ärendet är nu i tingsrätten med beräknad rättegång i början av juni.

## Framtida utveckling

Det är planerat för en renovering av golv samt ommålning i lokalen, men den kommer inte att påbörjas innan tvisten men hyresgästen är löst.

## Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

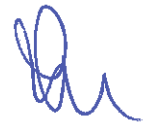
Föreningen har under året haft följande väsentliga avtal:

Stadsträdgården	Skötsel
plantering	
Anticimex	Råttbekämpning
Adlersons	Trappstädning
Otis	Hissjour
Entema	Service

Föreningens resultat för år 2013 är – 613 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på – 685 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 627 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 14 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 14 Kkr. <

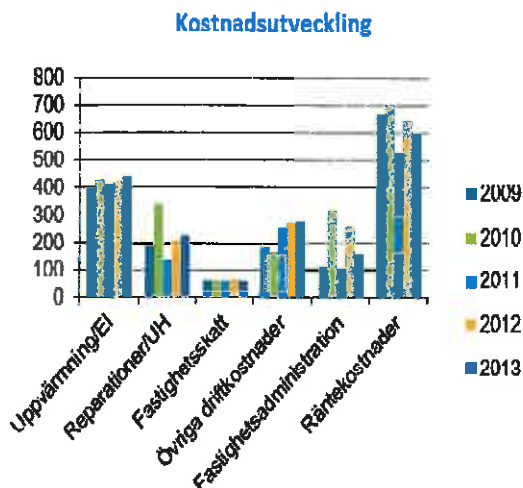
HF

Mt 3





Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 januari 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 varit i stort sett oförändrad.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokstutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	740	665	665	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 568	6 342	6 310	7 495	7 431
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 215	13 228	13 228	13 228	13 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,99	3,70	3,35	3,76	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % *	41,3	29,0	29,0	34,3	34,2

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-4 891 964
Årets resultat	-613 123
	-5 505 057
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	181 272
I ny räkning överföres	-5 686 329
	-5 505 057

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *X*

*HTON*

*HTZ*

*ME*

*JU*

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför

en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

### Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder. X

HF TCM

lll

Ju

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:


*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats). 





## RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 760 150	1 771 424
		<u>1 760 150</u>	<u>1 771 424</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-891 324	-852 001
Fastighetsförsäkring		-40 902	-39 670
Fastighets-skatt		-56 640	-63 740
Fastighetsadministration	3	-159 527	-273 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-627 323	-577 908
		<u>-1 775 716</u>	<u>-1 807 177</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-15 566	-35 753
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		143	108
Räntekostnader		-597 700	-649 821
		<u>-597 557</u>	<u>-649 713</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-613 123	-685 466
<b>Årets resultat</b>		-613 123	-685 466 X

T 501

45

MR  
KITZ

du



# BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	55 711 148	56 307 531
Inventarier, verktyg och installationer	5	265 631	296 571
Pågående ombyggnationer	6	0	0
		<u>55 976 779</u>	<u>56 604 102</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 976 779</b>	<b>56 604 102</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		119 915	64 792
Aktuell skattefordran		1 318	0
Övriga fordringar		86 240	86 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 411	29 460
		<u>239 884</u>	<u>180 501</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>138 555</b>	<b>303 949</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>378 439</b>	<b>484 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 355 218</b>	<b>57 088 552</b>

Tom

IF

HTZ

ME

PM

# BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		32 606 029	32 606 029
Inbetalda upplåtelseavgifter		9 209 877	9 209 877
Yttre fond		1 316 373	1 164 531
		<u>43 132 279</u>	<u>42 980 437</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-4 891 964	-4 054 655
Årets resultat		-613 123	-685 466
		<u>-5 505 087</u>	<u>-4 740 121</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 627 192</u>	<u>38 240 316</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		18 160 088	18 318 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 160 088</u>	<u>18 318 088</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	9	158 000	158 000
Leverantörsskulder		24 433	59 992
Aktuell skatteskuld		0	5 371
Övriga skulder		129 541	54 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	255 964	252 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>567 938</u>	<u>530 148</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 355 218</b>	<b>57 088 552</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

### Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar		<u>23 119 118</u>	<u>23 119 118</u>
		23 119 118	23 119 118

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 



## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-15 566	-35 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	627 323	577 908
Erhållen ränta mm	143	108
Erlagd ränta	-597 700	-649 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	14 200	-107 558
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-55 123	7 333
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 942	-47 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-35 559	34 213
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	72 031	48 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-7 393	-65 247
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Färdigställda fastighetsförbättringar	0	-3 288 230
Pågående ombyggnationer	0	166 160
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-3 122 070
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	3 000 000
Amortering långfristiga lån	-158 000	-158 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-158 000	2 842 000
<b>Förändring av likvida medel</b>	-165 394	-345 317
Likvida medel vid årets början	303 949	649 266
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>138 555</b>	<b>303 949</b>

Ton F

MTZ  
M  
R

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

	Antal År	%
Byggnader	100	1
Fastighetsförbättringar	25-40	4-2,5
Installationer	20	5

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. 

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Arsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Arsavgifter, bostäder	1 640 244	1 640 190
	Hyresintäkter, lokaler	105 491	123 147
	Övriga hyres intäkter	11 975	8 087
	Övriga intäkter	2 440	0
		<u>1 760 150</u>	<u>1 771 424</u>

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel, städ, snöröjning	81 171	72 882
	Reparationer och underhåll	263 571	240 854
	El	40 055	38 222
	Fjärrvärme, Gas	399 838	388 427
	Vatten och avlopp	42 370	43 748
	Sophämtning	28 995	23 284
	Kabel-TV	10 518	10 478
	Övriga driftkostnader	24 806	34 106
		<u>891 324</u>	<u>852 001</u>

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Ekonomisk förvaltning	64 956	59 971
	Konsultarvoden, advokat kostnader	16 014	162 165
	Personalkostnad inkl. sociala avgifter	15 865	15 865
	Försäljningskostnader lägenhet	0	0
	Övriga administrativa kostnader	62 692	35 857
		<u>159 527</u>	<u>273 858</u>

TGM

IF

HTZ

ll

pu

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	61 265 255	57 977 025
Årets anskaffning	0	3 122 070
Omklassificeringar	0	166 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 265 255	61 265 255
Ingående avskrivningar	-4 957 724	-4 410 755
Årets avskrivningar	-596 383	-546 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 554 107	-4 957 724
Utgående redovisat värde	55 711 148	56 307 531
Redovisat värde byggnader	30 349 073	30 693 277
Bokfört värde fastighetsförbättringar	8 458 486	8 710 665
Redovisat värde mark	16 903 589	16 903 589
	55 711 148	56 307 531
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 424 000	50 614 000
varav byggnader:	25 424 000	21 614 000
<b>Not 5 Installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	512 072	512 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512 072	512 072
Ingående avskrivningar	-215 501	-184 562
Årets avskrivningar	-30 940	-30 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 441	-215 501
Utgående redovisat värde	265 631	296 571
<b>Not 6 Pågående ombyggnationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	166 160
Aktiverat som fastförbättring	0	-166 160
Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	14 464	13 959
Övriga förutbetalda kostnader	17 947	15 501
	32 411	29 460

Tom 4

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	32 606 029	9 209 877	1 164 531	-4 054 655	-685 466
Resultatdisp. enl. beslut fg års föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond			151 842	-837 309	685 466
Årets förlust					-613 123
Belopp vid årets utgång	32 606 029	9 209 877	1 316 373	-4 891 964	-613 123

### Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	632 000	632 000
Amortering efter 5 år	17 528 088	17 686 088
	18 160 088	18 318 088

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	2015-12-01	2,87		2 244 375
Stadshypotek	2014-12-01	3,89	158 000	1 770 375
Stadshypotek	2014-01-30	3,72		3 743 820
Stadshypotek	2014-01-30	3,72		3 559 518
Stadshypotek	rörligt	2,60		2 000 000
Stadshypotek	2015-01-30	3,45		2 000 000
Stadshypotek	rörligt	2,49		3 000 000
			158 000	18 318 088

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	66 088	69 469
Förutbetalda hyror/avgifter	104 017	89 531
Övriga upplupna kostnader	85 859	93 691
	255 964	252 691

Stockholm 2014-05-26



Helene Frestadius



Mikael Zielinski

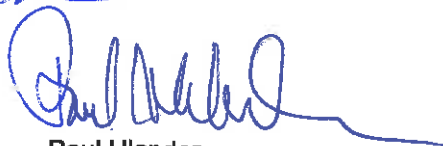
2014-05-26



Tor-Gunnar Morskogen



Magnus Kahlén



Paul Ulander

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2014.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Jörgen Götehed

Revisor BoRevision Sverige AB





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Internationalen 9, org.nr. 769604-0273

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Internationalen 9 för år 2013.

### 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 2013 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på den tvist som styrelsen redogör för i förvaltningsberättelsen. Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse är det inte möjligt att bedöma om eller hur den kommer att påverka föreningen. Eventuella tillkommande kostnader bedöms inte vara av betydelse vad gäller den rättvisande bilden av föreningens resultat och ställning.

### 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 Bostadsrättsföreningen Internationalen 9 för år 2013.

### 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 av 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.

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

### Uttalanden

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret. Avgiftsuttaget skapar därmed inte ett överskott motsvarande den avsättning som enligt stadgarna ska göras till yttre fond.

Årsredovisningen har inte avlämnats inom den tid som anges i stadgarna.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte med namn är vald av stämman men sedan tidigare är föreslagen som suppleant, har ersatt Susanne Korall från BoRevision som avgått som revisor.

Stockholm den 27 maj 2014

Jörgen Götehed  
BoRevision

