

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

## BRF. INTERNATIONALEN 9



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

### Kontaktinformation

Postadress: Blanchegatan 18, 115 33 Stockholm  
Mail: [brfint@googlegroups.com](mailto:brfint@googlegroups.com)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto: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 1 flerbostadshus på adress Blanchegatan 18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1958.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2620 kvm, varav 2465 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 40 (40) upplåtna med bostadsrätt och 0 (0) med hyresrätt.

Ett lokalavtal i föreningen är kontorslokal, avtal under omförhandling

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10 % 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
Takreovering	2012
Målning tvättstuga/källare	2012

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 0,8 tkr 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
Värmeslingor stuprör	2013	75
Renovering lokal	2013	150
Expansionskärl	2014	100
Hissrenovering	2016	250

## 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.

sk

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 40 (40) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 1 (1) lokalhyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Manne Sandström har arbetat utomlands i ett par månader och inte kunnat skriva under årsredovisningen vilket Tor-Gunnar Morskogen har gjort i hans ställe.

### Revisor

Susanne Korall, BoRevision i Sverige AB  
Sofia Grönros, suppleant internrevisor

### Valberedning

Klas Olsson, sammankallande  
Henrik Ehrengren  
Jenny Netterström

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Den planerade takrenovering samt bortbyggnad av piskbalkong utfördes. Ny belysning har installerats på vind och i källare, entré och tvättstuga har målats om. Alla gemensamma lås har bytts ut och ny vindsdörr har installerats.

Under året har en tvist uppstått 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.

### Framtida utveckling

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

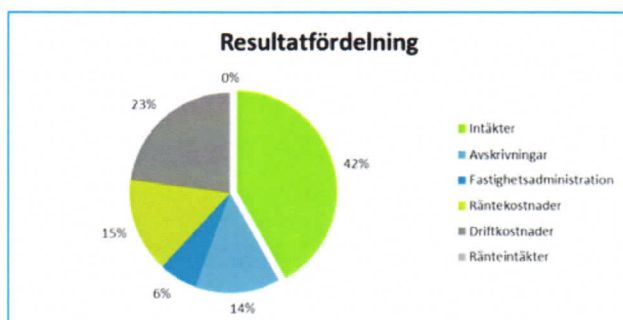
Föreningen har under året haft följande väsentliga avtal:

Stadsträdgården	Skötsel plantering
Bengt G Olsson	Snöskottning
Anticimex	Råttbeskämning
Adlersons	Trappstädning
Otis	Hissjour
Entema	Service tvättstuga

Föreningens resultat för år 2012 är – 685 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på – 235 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av minskade hyresintäkter och advokatkostnad pga tvist med lokalhyresgäst samt ökade räntekostnader på grund av föreningen tagit upp ett nytt lån under året för att finansiera ombyggnationer som gjorts.

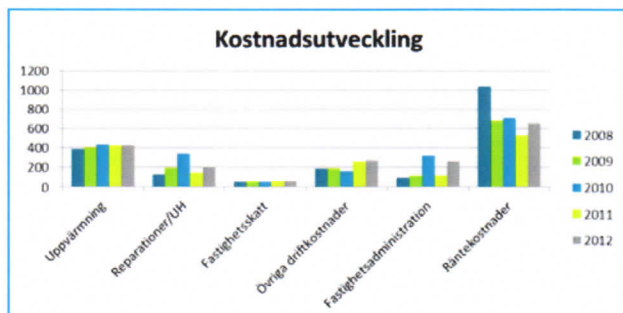
I resultatet ingår avskrivningar med 578 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -107 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 107 Kkr.

sk



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

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



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat och det har ett samband med att föreningen tagit nytt lån med 3 Mkr under året, för finansiering av takrenovering.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2008	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	740	665	665	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 583	9 568	6 342	6 310	7 495
Insats per kvm bostadsrättshyra, kr	13 215	13 215	13 228	13 228	13 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,60	2,99	3,70	3,35	3,76
Fastighetens belåningsgrad, % *	41	41	29	29	33

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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>	
Balanserad förlust	- 4 054 655
Årets förlust	- 685 466
	<hr/>
	- 4 740 121
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	151 842
I ny räkning överföres	- 4 891 963
	<hr/>
	- 4 740 121

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

sk

# 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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader 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 avsättningar 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, är anskaffningskostnaden för fastigheten 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 omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

### **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 förskottsinbetalda hyror och avgifter 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 gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

## RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 771 424	1 803 244
Övriga rörelseintäkter		0	7 122
		<u>1 771 424</u>	<u>1 810 366</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-852 001	-766 841
Fastighetsförsäkring		-39 670	-38 596
Fastighetsskatt		-63 740	-59 220
Fastighetsadministration	3	-273 858	-114 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-577 908	-542 658
		<u>-1 807 177</u>	<u>-1 521 430</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-35 753	288 936
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		108	174
Räntekostnader		-649 821	-523 966
		<u>-649 713</u>	<u>-523 792</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-685 466	-234 856
<b>Årets resultat</b>		<b>-685 466</b>	<b>-234 856</b>

86



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	56 307 531	53 566 270
Inventarier, verktyg och installationer	5	296 571	327 510
Pågående ombyggnationer	6	0	166 160
		<u>56 604 102</u>	<u>54 059 940</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 604 102	54 059 940
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		64 792	72 125
Övriga fordringar		86 249	23 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 460	44 723
		<u>180 501</u>	<u>140 225</u>
<b>Kassa och bank</b>		303 949	649 267
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		484 450	789 492
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 088 552</b>	<b>54 849 432</b>

sl

## BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
<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		1 164 531	1 012 689
		<u>42 980 437</u>	<u>42 828 595</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		-4 054 655	-3 667 958
Årets resultat		-685 466	-234 856
		<u>-4 740 121</u>	<u>-3 902 814</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 240 316</u>	<u>38 925 781</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		18 318 088	15 552 928
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 318 088</u>	<u>15 552 928</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	9	158 000	81 160
Leverantörsskulder		59 992	25 779
Aktuell skatteskuld		5 371	3 955
Övriga skulder		54 094	1 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 691	258 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>530 148</u>	<u>370 722</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>57 088 552</u>	<u>54 849 431</u>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar		23 119 118	23 119 118
		<u>23 119 118</u>	<u>23 119 118</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

86

## KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-35 753	288 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	577 908	542 660
Erhållen ränta mm	108	174
Erlagd ränta	-649 821	-523 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-107 558</b>	<b>307 804</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 333	-72 125
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-47 609	-21 905
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	34 213	25 779
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	48 374	62 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-65 247</b>	<b>301 857</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Färdigställda fastighetsförbättringar	-3 288 230	-243 178
Pågående ombyggnationer	166 160	-10 917
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 122 070</b>	<b>-254 095</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	3 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-158 000	-158 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 842 000</b>	<b>-158 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-345 317</b>	<b>-110 238</b>
Likvida medel vid årets början	649 266	759 504
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>303 949</b>	<b>649 266</b>

SK

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter, bostäder	1 640 190	1 586 857
	Hyresintäkter, lokaler	123 147	205 576
	Övriga hyres intäkter	8 087	10 811
		<u>1 771 424</u>	<u>1 803 244</u>

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel, städ, snöröjning	72 882	104 178
	Reparationer och underhåll	240 854	158 219
	El	38 222	42 053
	Fjärrvärme, Gas	388 427	374 631
	Vatten och avlopp	43 748	34 410
	Sophämtning	23 284	23 109
	Kabel-TV	10 478	10 229
	Övriga driftkostnader	34 106	20 012
		<u>852 001</u>	<u>766 841</u>

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Ekonomisk förvaltning	59 971	61 236
	Konsultarvoden, advokat kostnader	162 165	23 057
	Personalkostnad inkl. sociala avgifter	15 865	15 867
	Övriga administrativa kostnader	35 857	13 955
		<u>273 858</u>	<u>114 115</u>

84

## 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 anskaffningsvärdet 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 på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

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

Sl

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	57 977 025	57 733 847
	Årets anskaffning	3 122 070	243 178
	Omklassificeringar	166 160	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 265 255	57 977 025
	Ingående avskrivningar	-4 410 755	-3 899 035
	Årets avskrivningar	-546 969	-511 720
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 957 724	-4 410 755
	Utgående redovisat värde	56 307 531	53 566 270
	Redovisat värde byggnader	30 693 277	31 037 481
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	8 710 665	5 625 200
	Redovisat värde mark	16 903 589	16 903 589
		56 307 531	53 566 270

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 614 000	50 614 000
varav byggnader:	21 614 000	21 614 000

<b>Not 5</b>	<b>Installationer</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	512 072	512 072
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512 072	512 072
	Ingående avskrivningar	-184 562	-153 624
	Årets avskrivningar	-30 939	-30 938
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 501	-184 562
	Utgående redovisat värde	296 571	327 510

<b>Not 6</b>	<b>Pågående ombyggnationer</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	166 160	155 243
	Årets anskaffning	0	254 095
	Aktiverat som fastförbättring	-166 160	-243 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	166 160
	Utgående redovisat värde	0	166 160

Pågående arbete avseende piskbalkonger/fönster

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	13 959	13 586
	Övriga förutbetalda kostnader	15 501	31 137
		<u>29 460</u>	<u>44 723</u>

### Not 8 Eget kapital

	Upplåtelse-		Yttre	Balanserat	Årets
	Insatser	avgift	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	32 606 029	9 209 877	1 012 689	-3 667 958	-234 856
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				-386 697	234 856
Avsättning till yttre fond			151 842		
Årets förlust					-685 466
Belopp vid årets utgång	32 606 029	9 209 877	1 164 531	-4 054 655	-685 466

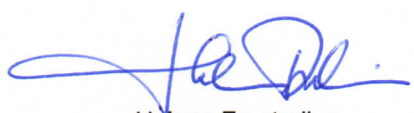
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Stadshypotek, 2 till 5 år	632 000	324 640
	Stadshypotek, efter 5 år	17 686 088	15 228 288
		<u>18 318 088</u>	<u>15 552 928</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
Stadshypotek	2015-12-01	2,87		2 244 375
Stadshypotek	2014-12-01	3,89	158 000	1 928 375
Stadshypotek	2014-01-30	3,72		3 743 820
Stadshypotek	2014-01-30	3,72		3 559 518
Stadshypotek	rörligt	3,01		2 000 000
Stadshypotek	2015-01-30	3,45		2 000 000
Stadshypotek	rörligt	2,97		3 000 000
			<u>158 000</u>	<u>18 476 088</u>

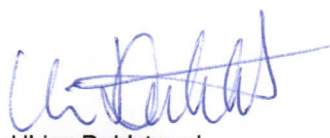
## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna räntekostnader	69 469	54 191
	Förutbetalda hyror/avgifter	89 531	104 190
	Övriga upplupna kostnader	93 691	100 408
		<hr/> 252 691	<hr/> 258 789

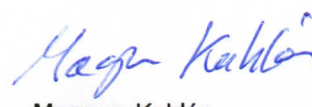
Stockholm 2013- 05 - 21



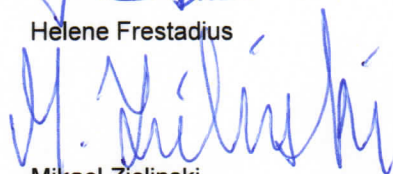
Helene Frestadius



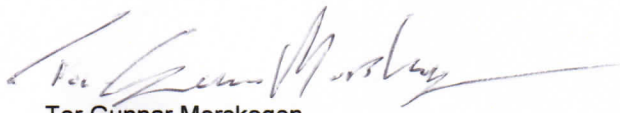
Ulrica Dahlstrand



Magnus Kahlén



Mikael Zielinski



Tor Gunnar Morskogen

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2013.



Susanne Korall

Revisor Borevision Sverige AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Internationalen 9, organisationsnummer 769604-0273

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för brf Internationalen 9 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### **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 revisionsssed 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 2012 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.

### **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 brf Internationalen 9 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### **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 lagen om ekonomiska föreningar.

### **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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

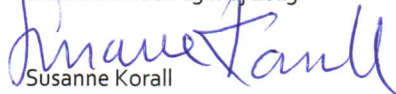
### **Upplysning av särskild betydelse**

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag upplysa om att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avsteg från stadgarna görs i detta avseende.

### **Övriga upplysningar**

Jag har utfört min granskning på uppdrag av styrelsen.

Stockholm den 23 maj 2013

  
Susanne Korall

BoRevision AB