

Årsredovisning

2015-01-01 – 2015-12-31

Brf Internationalen 9

Org.nr 769604-0273



ΣΤΖ

Handwritten signature

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Blanchegatan 18, 115 33 Stockholm

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08-522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi



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, Internationalen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2001-09-03.

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

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AW Rör och Byggtjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2002
Fasad/balkong/fönster	2005
Ny grundisolering	2005
Energideklaration	2005
Takrenovering	2012
Målning tvättstuga/källare	2012
Värmeslingor i stuprör	2013
OVK	2014
Hissrenovering	2014
Konvektorer i entré	2014

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59. Under året har 4 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helene Frestadius	ledamot/Ordf.
Magnus Kahlén	ledamot/Sekr.
Peter Herner	ledamot
Jan Rosenquist	ledamot
Sture Sundén	ledamot
Paul Uhlander	ledamot
Albin Silfwerplatz	suppleant
Magnus Hedman	suppleant

Till **revisor** har Borevision AB valts.

Valberedningen består av Manne Sandström, Charlotte Herner och Klas Olsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Händelser under räkenskapsåret

Lokaltvisten avgjordes slutligen i hovrätten som fastslog tingsrättens beslut till föreningens fördel och det nedsatta beloppet 120 kkr utbetalades till föreningen.

Föreningen har beslutat att sälja lokalen till entreprenör för ombyggnad till lägenhet. Beslutet togs vid en extra föreningsstämma den 19 aug där stämman röstade för styrelsens förslag. Föreningen har anlitat Lagerlings fastighetsmäklari för framtagande av entreprenör, 5 entreprenörer har lämnat anbud och avtals beräknas bli klart i januari 2016.

Avtal för fastighetsskötsel har tecknats med AW Rör och Byggtjänst. Avtal för trädgårdsskötsel med Stadsträdgården har sagts upp.

Föreningens resultat för år 2015 är -144 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -454 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden samt kostnaden för fjärrvärme. Kostnaden för ränta har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen. Fjärrvärmekostnaden är något lägre än föregående år.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 633 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 489 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 489 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av konvektorer i källare	30
Utbyte av en tvättmaskin	43

Händelser efter räkenskapsåret

Avtal för ombyggnad av källarlokalen till lägenheter har tecknats med A.N.K. Bygg och renovering AB samt Hantverksexpressen HB. Köpeskilling enligt avtalet är 5500 Kkr varav handpenning om 550 Kkr har överförts till föreningens bankkonto och det resterande beloppet betalas då bygglov är beviljat. Bygglov väntas bli beviljat under april 2016.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 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.
Byte av gamla rör i källarlokalens golv	2016	Väntar på offert
Nya rättfällor installeras vid golvrör i källaren	2016	Väntar på offert

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	1 814	1 821	1 760	1 771	1 803
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-144	-454	-613	-685	-235
Soliditet, %	66,76	66,18	66,77	66,98	70,97
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	665	665	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 367	7 367	7 431	7 495	6 310
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 228	13 228	13 228	13 228	13 228
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,12	2,72	3,25	3,76	3,35
Fastighetens belåningsgrad, % *	33,3	32,6	34,2	34,3	29,0

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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 321 707
Årets resultat	-143 928
	<hr/>
	-6 465 635
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	181 272
I ny räkning överföres	-6 646 907
	<hr/>
	-6 465 635

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 813 641	1 821 343
Övriga rörelseintäkter	2	1 774	106 661
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>1 815 415</u>	<u>1 928 004</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-802 266	-931 452
Övriga externa kostnader	4	-122 336	-309 749
Personalkostnader	5	-15 866	-15 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 105	-629 244
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 573 573</u>	<u>-1 886 313</u>
Rörelseresultat		241 842	41 691
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		199	243
Räntekostnader		-385 969	-496 010
Summa finansiella poster		<u>-385 770</u>	<u>-495 767</u>
Resultat efter finansiella poster		-143 928	-454 076
Årets resultat		-143 928	-454 076



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 518 382	55 114 765
Installationer	7	253 875	290 597
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>54 772 257</u>	<u>55 405 362</u>
Summa anläggningstillgångar		54 772 257	55 405 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	558 851
Aktuell skattefordran		5 301	6 341
Övriga fordringar		23 771	91 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 221	17 619
Summa kortfristiga fordringar		<u>43 293</u>	<u>674 768</u>
Kassa och bank		647 747	96 578
Summa omsättningstillgångar		691 040	771 346
SUMMA TILLGÅNGAR		55 463 297	56 176 708



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 815 906	41 815 906
Yttre fond		1 678 917	1 497 645
Summa bundet eget kapital		43 494 823	43 313 551
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-6 321 707	-5 686 359
Årets resultat		-143 928	-454 076
Summa ansamlad förlust		-6 465 635	-6 140 435
Summa eget kapital		37 029 188	37 173 116
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		18 002 088	18 002 088
Summa långfristiga skulder		18 002 088	18 002 088
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	158 000	158 000
Leverantörsskulder		14 255	10 543
Övriga kortfristiga skulder	11	482	570 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	259 285	262 569
Summa kortfristiga skulder		432 022	1 001 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 463 298	56 176 709

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	23 119 118	23 119 118
	23 119 118	23 119 118

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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.

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25-40 år
Installationer	10-20 år

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 1 243 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter, bostäder	1 805 990	1 804 104
	Hyresintäkter, lokaler	0	16 280
	Övriga intäkter	7 651	959
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 813 641	1 821 343

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Försäkringsersättningar	0	79 848
Övriga ersättningar och intäkter	1 774	26 813
Summa övriga rörelseintäkter	1 774	106 661

Not 3 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	67 725	56 439
Reparationer och underhåll	114 770	228 891
El	45 676	44 524
Fjärrvärme	381 515	388 249
Vatten och avlopp	39 404	41 657
Sophämtning	31 087	21 984
Kabel-TV	10 491	10 506
Fastighetsskatt / avgift	57 960	56 920
Fastighetsförsäkring	33 437	44 579
Självrisk	0	23 500
Övriga driftkostnader	20 201	14 203
Summa driftkostnader	802 266	931 452

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	62 838	61 206
Konsultarvoden, advokat kostnader	35 684	68 688
Kundförlust	-78 291	0
Revisionsarvode	17 293	17 046
Inkasso / betalningsföreläggande	72 151	151 924
Övriga administrativa kostnader	12 661	10 885
Summa övriga externa kostnader	122 336	309 749

Not 5 Personalkostnader	2015	2014
Lön	14 400	14 400
Sociala avgifter	1 466	1 468
Summa personalkostnader	15 866	15 868

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	61 265 255	61 265 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 265 255	61 265 255
Ingående avskrivningar	-6 150 490	-5 554 107
Årets avskrivningar	-596 383	-596 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 746 873	-6 150 490
Utgående redovisat värde	54 518 382	55 114 765
Redovisat värde byggnader	29 660 665	30 004 869
Bokfört värde fastighetsförbättringar	7 954 128	8 206 307
Redovisat värde mark	16 903 589	16 903 589
Summa redovisat värde	54 518 382	55 114 765
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	60 424 000 25 424 000	60 424 000 25 424 000
Not 7 Installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	569 899	512 072
Inköp	0	57 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 899	569 899
Ingående avskrivningar	-279 302	-246 441
Årets avskrivningar	-36 722	-32 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 024	-279 302
Utgående redovisat värde	253 875	290 597
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	3 333	12 594
Övriga förutbetalda kostnader	10 888	5 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 221	17 619

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 606 029	9 209 877	1 497 645	-5 686 359	-454 076
Resultatdisp. enl beslut av fg års föreningsstämma				-454 076	454 076
Avsättning till yttre fond			181 272	-181 272	
Årets förlust					-143 928
Belopp vid årets utgång	32 606 029	9 209 877	1 678 917	-6 321 707	-143 928

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	632 000	632 000
Amortering efter 5 år	17 370 088	17 370 088
Summa långfristiga skulder	18 002 088	18 002 088

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2016-02-01	1,35		2 000 000
Stadshypotek	2016-01-30	2,45		3 743 820
Stadshypotek	2016-01-30	2,45		3 559 518
Stadshypotek	2019-12-01	2,02	158 000	1 612 375
Stadshypotek	2018-01-30	1,50		2 000 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,77		3 000 000
Stadshypotek	2016-03-01	0,98		2 244 375
Summa			158 000	18 160 088
Avgår kortfristig del				-158 000
Summa långfristiga skulder				18 002 088

Not 11 Övriga kortfristiga skulder


	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga skulder	482	482
Hyrestvist	0	569 911
Summa övriga kortfristiga skulder	482	570 393

Skulden för hyrestvisten avser en hyresgäst där det pågår en rättsprocess. Fordran på hyresgästen för hyra finns även i posten kundfordringar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	38 296	46 639
Förutbetalda hyror/avgifter	140 034	113 086
Upplupen fjärrvärme	53 499	61 435
Övriga upplupna kostnader	27 456	41 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 285	262 569

Stockholm 2016- 05 17



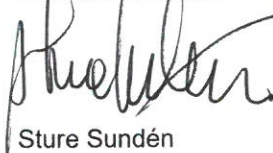
Peter Almbrand Herner



Helene Frestadius



Magnus Kahlén



Sture Sundén



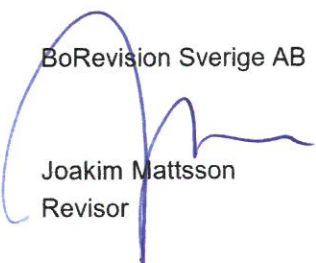
Paul Ulander



Jan Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2016.

BoRevision Sverige AB



Joakim Mattsson
Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Internationalen 9 för räkenskapsår 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.

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 Brf Internationalen 9 för räkenskapsår 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 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.

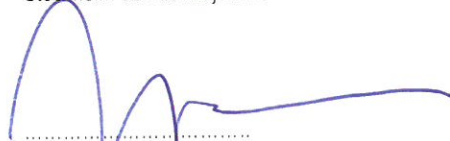
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm den 20 maj 2016



Joakim Mattsson
BoRevision AB
revisor

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 842	41 691
Avskrivningar	633 105	629 244
Erhållen ränta mm	199	243
Erlagd ränta	-385 969	-496 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 177	175 168
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	558 851	-438 936
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	71 584	9 075
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	3 712	-13 890
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-572 155	442 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 169	173 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-57 827
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-57 827
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-158 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-158 000
Förändring av likvida medel	551 169	-41 976
Likvida medel vid årets början	96 578	138 554
Likvida medel vid årets slut	647 747	96 578

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7