

Årsredovisning 2025

Brf Internationalen 9

769604-0273



 BJUpiG05Zx-SJe8aoMd5bg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Internationalen 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Internationalen 9	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 613 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 613 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Ternell	Ordförande
Anders Sessler	Suppleant
Ann Larsdotter Kruse	Styrelseledamot
David Allebeck	Styrelseledamot
Helena Östman	Styrelseledamot
Michael Stephen Mauno Hedman	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Kahlén

Tor-Gunnar Morskogen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2087. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2002	●	Stambyte
2005	●	Fasad, balkong, fönster, ny grundisolering
2012	●	Takrenovering
2017	●	Stambyte serviceledning
2018	●	Renovering fasad och fönster
2021	●	Hissrenovering
2025	●	Värmeväxlare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 308 839	2 143 615	1 903 918	1 762 082
Resultat efter fin. poster	-57 156	-149 505	-336 376	-303 107
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	3 386 683	3 002 683	2 618 683	2 254 089
Taxeringsvärde	126 000 000	128 000 000	128 000 000	128 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	812	733	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	98,2	99,9	99,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 919	4 996	5 073	5 149
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 919	4 996	5 073	5 149
Sparande / kvm totalyta, kr	249	180	112	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	23	31	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	185	172	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	41	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	249	237	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,61	3,23	1,39
Räntekänslighet (%)	5,60	6,15	6,92	7,72

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 652 tkr. Föreningen har dessutom ett sparande som uppgår till 249 kr per m². Styrelsen bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 475 904	-	-	34 475 904
Upplåtelseavgifter	12 840 002	-	-	12 840 002
Fond, yttre underhåll	3 002 683	-	384 000	3 386 683
Balanserat resultat	-12 803 090	-149 505	-384 000	-13 336 595
Årets resultat	-149 505	149 505	-57 156	-57 156
Eget kapital	37 365 994	0	-57 156	37 308 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 336 595
Årets resultat	-57 156
Totalt	-13 393 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	378 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 363
Balanseras i ny räkning	-13 767 388
	-13 393 751

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 308 839	2 143 615
Övriga rörelseintäkter	3	1	17 409
Summa rörelseintäkter		2 308 840	2 161 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 075 897	-1 057 714
Övriga externa kostnader	9	-145 655	-143 196
Personalkostnader	10	-46 556	-48 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 206	-620 475
Summa rörelsekostnader		-1 970 314	-1 870 165
RÖRELSERESULTAT		338 526	290 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 809	34 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-405 491	-475 234
Summa finansiella poster		-395 682	-440 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 156	-149 505
ÅRETS RESULTAT		-57 156	-149 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 454 483	49 151 059
Maskiner och inventarier	13	339 375	5
Summa materiella anläggningstillgångar		48 793 858	49 151 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 793 858	49 151 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 259	5 509
Övriga fordringar	14	24 650	25 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 440	53 557
Summa kortfristiga fordringar		80 349	84 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 736 997	1 629 323
Summa kassa och bank		1 736 997	1 629 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 817 346	1 713 678
SUMMA TILLGÅNGAR		50 611 204	50 864 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 315 906	47 315 906
Fond för yttre underhåll		3 386 683	3 002 683
Summa bundet eget kapital		50 702 589	50 318 589
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 336 595	-12 803 090
Årets resultat		-57 156	-149 505
Summa ansamlad förlust		-13 393 751	-12 952 595
SUMMA EGET KAPITAL		37 308 838	37 365 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 343 820
Summa långfristiga skulder		0	3 343 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 854 477	9 710 657
Leverantörsskulder		89 154	71 824
Skatteskulder		6 901	8 296
Övriga kortfristiga skulder		225	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	351 609	363 924
Summa kortfristiga skulder		13 302 366	10 154 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 611 204	50 864 742

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 526	290 859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	702 206	620 475
	1 040 732	911 334
Erhållen ränta	9 809	34 870
Erlagd ränta	-414 774	-477 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	635 767	468 833
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	283	-15 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 624	-7 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 674	446 692
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-345 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-345 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 674	246 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 629 323	1 382 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 736 997	1 629 323

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Internationalen 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,08 %
Yttertak	1,08 %
Fasader	2,42 %
Balkonger	2,42 %
Fönster	4,85 %
Stamledningar VA	2,42 %
Stamledningar Värme	2,42 %
El	2,69 %
Hissar	2,80 %
Installationer	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 296 788	2 122 748
Övriga intäkter	12 051	20 867
Summa	2 308 839	2 143 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	3
Övriga intäkter	0	17 406
Summa	1	17 409

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	69 904	67 245
Besiktning och service	57 903	21 956
Trädgårdsarbete	17 857	14 827
Summa	145 664	104 028

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	10 123
Rep Hyreslägenheter/bostäder	1 269	0
Tvättstuga	7 243	6 928
Dörrar och lås/porttele	0	2 419
Rep Övriga gemensamma utrymmen	24 372	19 444
Rep El/Installation	1 929	64 125
Hissar	46 354	8 947
Summa	81 167	111 986

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	4 363	0
Summa	4 363	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	72 963	59 990
Uppvärmning	469 178	482 472
Vatten	111 041	108 191
Sophämtning	68 389	60 886
Summa	721 571	711 539

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 904	46 009
Kabel-TV	11 372	12 432
Fastighetsskatt	75 856	71 720
Summa	123 132	130 161

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 424	0
Revisionsarvoden	27 875	26 875
Övriga förvaltningskostnader	23 340	26 649
Ekonomisk förvaltning	93 016	89 672
Summa	145 655	143 196

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	32 500
Löner, arbetare	8 400	8 400
Sociala avgifter	8 156	7 880
Summa	46 556	48 780

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405 491	475 234
Summa	405 491	475 234

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 265 255	61 265 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 265 255	61 265 255
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 114 196	-11 517 844
Årets avskrivning	-696 576	-596 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 810 772	-12 114 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 454 483	49 151 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 903 589</i>	<i>16 903 589</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	91 000 000
Summa	126 000 000	128 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	670 965	670 965
Årets inköp	345 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 015 965	670 965
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-670 960	-646 837
Årets avskrivning	-5 630	-24 123
Utgående ackumulerad avskrivning	-676 590	-670 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	339 375	5

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 650	25 289
Summa	24 650	25 289

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 045	13 065
Försäkringspremier	8 730	8 391
Kabel-TV	6 300	5 124
Räntor	0	3 723
Förvaltning	24 365	23 254
Summa	53 440	53 557

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-03	2,57 %	3 009 518	3 209 518
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,19 %	3 343 820	3 343 820
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,52 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,53 %	1 462 375	1 462 375
Stadshypotek AB	2026-09-08	2,54 %	2 238 764	2 238 764
Summa			12 854 477	13 054 477
Varav kortfristig del			12 854 477	9 710 657

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 854 477 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	5 895	5 686
El	6 554	7 589
Uppvärmning	61 460	61 980
Utgiftsräntor	48 180	61 186
Vatten	19 282	18 051
Löner	6 000	6 000
Uppl kostn renhållningsavg	10 954	10 148
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 885	1 885
Förutbetalda avgifter/hyror	191 399	191 399
Summa	351 609	363 924

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 119 118	23 119 118

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Ann Larsdotter Kruse
Styrelse

David Allebeck
Styrelse

Helena Östman
Styrelse

Mathias Ternell
Ordförande

Michael Stephen Mauno Hedman
Styrelse

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor