Årsredovisning 2025
Brf Internationalen 10

716419-3760



r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Internationalen 10

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

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.

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Internationalen 10	2005	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 1936.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 937kvm.
Föreningen har även garage om totalt 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Marcusson	Ordförande
Bo Hjalmarsson	Styrelseledamot
Carl Kjellberg	Styrelseledamot
Emelie Bonnier	Styrelseledamot
Karl Birger Sandström	Styrelseledamot
Susann Edwardson Alpsten	Styrelseledamot

Valberedning

Alexander Sjöö (Ordförande)
Ylva Lindström

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Firmateckning

Två av styrelsens medlemmar i förening

Revisorer

Emma Karolina Lövström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. Revision av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000 Undercentral.

2002 Garageport.

2007 Stambyte och elstigare.

2010 Fasad, balkonger, tak, stuprör, fönster och takterrass.

2014 Tvättstuga.

2015 Terrass tillhörande lgh 36 samt cyckelställ.

2016 Hiss.

2020 Garage samt cirkulationspump - undercentral.

2022 Vitvaror tvättstuga.

2024 Vippor gråvattenpump, termostat garagenedfart och brandlarm inkl. larmöverföring gråvattenpump och sopkarrusell.

2025 Injustering UC och VVC inkl. spolning av VVX och VVC, uppgradering med avgasare, magnet- och partikelfilter och ny kulbacksventil samt kulbackventilsvred gråvattenbrunn. Reparation av trappsteg i trapphus samt reparation av avluftning dag- och regnvattenstammar. Fuktinventering inkl. rapport i samband med vatteninträngning SVOA. Ansiktslyft trädgårdens framsida.

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Planerade underhåll

2026 Ny huvudentre för trivsel, säkerhet och effektivisera energiförbrukning (markvärme). Fortsättning ansiktslyft trädgårdens kortsida.

2027 Fastighetsnära insamling (FNI). Åtgärder för att effektivisera energiförbrukning (markvärme garagenedfart och glas piskbalkonger). Fortsättning och avslut ansiktslyft trädgårdens baksida.

2028 Vitvaror tvättstuga och gråvattenbrunn inkl. pumpar.

2029 Undercentral.

2030 Garageport.

Avtal med leverantörer

Brandlarm och larmöverföring	Securitas Techologies
Bredband	Tele2
El	Ellevio och Fortum
Extern ekonomisk förvaltare	Simpleko
Hiss	Motum (Tidigare ITK)
Städning	Optimal Trappstädning
Uppvärmning	Stockholm Exergi
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Yttre skötsel	Två Smålänningar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Trädgårdssamfälligheten Internationalen, med en andel på 11.52%.

Samfälligheten förvaltar grönområde.

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Övrig verksamhetsinformation

Brf Internationalen 10 ska uppfattas som den bästa funkis-bostadsrättsföreningen på Gärdet genom att dagligen

- främja bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen,
- prioritera en trivsam och säker boendemiljö samt
- fokusera på hållbarhet och estetik.

I tillägg vill föreningen säkerställa en arbets- och boendemiljö som präglar en

- lyssnande och ärlig kommunikation samt ett
- ömsesidigt respektfullt bemötande.
- Självklart följs de lagar, förordningar och myndighetskrav som berör oss.
- Vi accepterar ingen form av trakasserier, diskriminering eller främlingsfientlighet.

Följande ingår i avgiften:

- Medlem i branschorganisation Bostadsrätterna
- Brandlarm inkl. SBA och larmöverföring (gråvattenpumpar/sopkarusell)
- Värme
- Vatten
- Hushållssopor via sopnedkast
- Matavfall via kärl i soprum
- Förråd (vind och/eller källare)
- Kolkällare som används till förvaring av cyklar, snökälkar, barnvagnar och rullatorer
- Tvättstuga som bokas via tavla
- Terrass som bokas via bokningskalender
- Rymlig hiss till samtliga våningsplan
- Städning av allmänna utrymmen
- Extern ekonomisk förvaltning via Simpleko
- Teknisk förvaltning via styrelse

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 3,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1,5% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse debiteras medlem med 10% av prisbasbeloppet per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages vid sen betalning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Avtal med extern ekonomisk förvaltare (Simpleko) samt brand- och larmöverföring (Securitas Technologies) löper på enligt förväntningar.

Övriga uppgifter

Under 2025 har föreningen omförhandlat tre (3) lån som är fördelade 50/50 fast respektive rörligt.

Det fjärde (4e) lånet förfaller Q1, 2026 och planeras att hanteras på liknande vis.

Lånen är framöver planerade att förfalla ett lån per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 926 610	2 652 133	2 561 379	2 405 023
Resultat efter fin. poster	-188 678	-521 125	246 017	196 998
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	4 528 061	4 192 107	3 739 938	3 287 769
Taxeringsvärde	154 051 000	150 723 000	150 723 000	150 723 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	678	647	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	74,9	74,2	74,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 996	6 120	6 158	6 195
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 215	5 323	5 355	5 388
Sparande / kvm totalyta, kr	210	136	237	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	18	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	193	169	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	30	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	246	211	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	3,07	3,20	1,09
Räntekänslighet (%)	7,83	9,03	-	-

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

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

Följande investering och extraordinära driftskostnader, som ej var budgeterade, förklarar ett negativt resultat:

Investering:
- Kulventil gråvattenbrunn i samband med vatteninträngning SVOA (-41 915.-)

Extraordinära driftkostnader:
- Reparation av trappor (-45 000.-)
- Reparation av avluftning dag- och regnvattenstammar inkl. självrisk (-96 559.-)
- Fuktinventering inkl. rapport i samband med vatteninträngning SVOA (-25 294.-)

För att säkerställa ett positivt resultat framöver kommer årsavgiften f.o.m. 2025-04-01 höjas med 7% och garagehyran höjas med 25%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 244 001	-	-	44 244 001
Upplåtelseavgifter	2 606 027	-	-	2 606 027
Fond, yttre underhåll	4 192 107	-	335 954	4 528 061
Balanserat resultat	-2 513 067	-521 129	-335 954	-3 370 150
Årets resultat	-521 129	521 129	-188 681	-188 681
Eget kapital	**48 007 939**	**0**	**-188 681**	**47 819 257**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 370 150
Årets resultat	-188 681
Totalt	**-3 558 832**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	462 153
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 500
Balanseras i ny räkning	-4 014 485
	-3 558 832

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

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 926 610	2 652 133
Övriga rörelseintäkter	3	18 900	2 684
Summa rörelseintäkter		**2 945 510**	**2 654 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 483 109	-1 551 396
Övriga externa kostnader	9	-196 590	-211 971
Personalkostnader	10	-16 000	-12 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 920	-863 813
Summa rörelsekostnader		**-2 586 618**	**-2 640 107**
RÖRELSERESULTAT		**358 892**	**14 710**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 758	22 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-561 331	-558 518
Summa finansiella poster		**-547 573**	**-535 839**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-188 681**	**-521 129**
ÅRETS RESULTAT		**-188 681**	**-521 129**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	65 014 071	65 415 703
Maskiner och inventarier	14	183 529	146 290
Pågående projekt	20	0	150 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**65 197 600**	**65 711 993**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**65 197 600**	**65 711 993**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 508	77 099
Övriga fordringar	15	5 849	85 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 882	62 916
Summa kortfristiga fordringar		**162 239**	**225 843**
Kassa och bank			
Kassa och bank		891 516	946 378
Summa kassa och bank		**891 516**	**946 378**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 053 755**	**1 172 221**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 251 355**	**66 884 214**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 850 028	46 850 028
Fond för yttre underhåll		4 528 061	4 192 107
Summa bundet eget kapital		**51 378 089**	**51 042 135**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 370 150	-2 513 067
Årets resultat		-188 681	-521 129
Summa ansamlad förlust		**-3 558 832**	**-3 034 196**
SUMMA EGET KAPITAL		**47 819 257**	**48 007 939**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 360 000	5 227 500
Summa långfristiga skulder		**6 360 000**	**5 227 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	11 250 000	12 747 500
Leverantörsskulder		115 441	240 383
Skatteskulder		171 776	163 906
Övriga kortfristiga skulder		28 404	32 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	506 477	464 477
Summa kortfristiga skulder		**12 072 098**	**13 648 775**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 251 355**	**66 884 214**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**358 892**	**14 710**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	890 920	863 813
	1 249 812	**878 523**
Erhållen ränta	13 758	22 678
Erlagd ränta	-548 499	-563 571
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**715 071**	**337 631**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 604	-193 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 009	151 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**686 665**	**295 070**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-376 527	-303 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-376 527**	**-303 988**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-1 187
Amortering av lån	-365 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-365 000**	**-111 187**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-54 862**	**-120 105**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**946 378**	**1 066 483**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**891 516**	**946 378**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Internationalen 10 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	1,91 %
Byggnad	2,00 - 3,15 %
Yttertak	3,67 %
Fönster	3,67 %
Ventilation	7,61 %
Hissar	5,96 %
Stamledningar Värme	5,00 - 13,05 %
Fasader	2,00 %
Installationer	10,00 - 20,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

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	2 247 903	1 989 861
Hyresintäkter, lokaler	74 915	75 746
Hyresintäkter, garage	491 000	480 066
Hyresintäkter, p-platser	18 150	9 300
Hyresintäkter, förråd	26 424	21 510
Övriga intäkter	14 883	22 769
Hyresintäkter laddstolpar	27 600	14 700
IMD el Laddstolpar	25 735	38 181
Summa	**2 926 610**	**2 652 133**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	18 900	2 684
Summa	**18 900**	**2 684**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	7 726
Städning	48 072	46 008
Sotning	0	20 083
Besiktning och service	31 510	14 030
Trädgårdsarbete	86 442	13 484
Snöskottning	0	750
Klottersanering	2 625	0
Summa	**168 649**	**102 081**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	155 512	204 414
Försäkringsskador	67 683	0
Summa	**223 195**	**204 414**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	6 500	116 215
Summa	**6 500**	**116 215**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 363	78 865
Uppvärmning	595 233	652 739
Vatten	84 339	100 232
Sophämtning	97 872	83 218
Summa	**862 807**	**915 053**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 360	51 995
Kabel-TV	79 472	78 988
Fastighetsskatt	89 126	82 650
Summa	**221 958**	**213 633**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 880	49 114
Övriga förvaltningskostnader	18 123	27 070
Juridiska kostnader	719	0
Revisionsarvoden	49 363	51 028
Ekonomisk förvaltning	52 512	40 750
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 178	34 025
Konsultkostnader	35 157	0
Serviceavgift branschorganisation	5 270	5 270
Bankkostnader	6 388	4 715
Summa	**196 590**	**211 971**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner	14 520	12 052
Sociala avgifter	1 480	874
Summa	**16 000**	**12 926**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	559 418	553 130
Övriga räntekostnader	1 913	5 388
Summa	**561 331**	**558 518**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 619 768	73 619 768
Årets inköp	448 362	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 068 130**	**73 619 768**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 204 065	-7 347 950
Årets avskrivning	-849 994	-856 115
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 054 059**	**-8 204 065**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**65 014 071**	**65 415 703**
I utgående restvärde ingår mark med	*34 395 146*	*34 395 146*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 051 000	41 723 000
Taxeringsvärde mark	102 000 000	109 000 000
Summa	**154 051 000**	**150 723 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 816	70 816
Utrangering	-70 816	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	70 816
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-70 816	-70 816
Utrangering	70 816	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-70 816
Utgående restvärde enligt plan	**0**	**0**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	235 520	137 280
Årets inköp	78 165	153 988
Utrangering	-81 532	-55 748
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 153	235 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 230	-137 280
Årets avskrivning	-40 926	48 050
Utrangering	81 532	55 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 624	-89 230
Utgående restvärde enligt plan	**183 529**	**146 290**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 849	85 828
Summa	**5 849**	**85 828**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 316	12 042
Försäkringspremier	19 302	18 468
Kabel-TV	19 508	19 278
Förvaltning	13 756	13 128
Summa	**64 882**	**62 916**

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,39 %	2 180 000	4 870 000
SEB	2026-12-28	2,26 %	2 000 000	4 000 000
SEB	2026-03-28	3,76 %	5 200 000	5 200 000
SEB	2026-07-28	2,37 %	1 870 000	3 905 000
SEB	2028-09-28	2,68 %	1 925 000	
SEB	2027-04-28	2,67 %	2 435 000	
SEB	2029-12-28	3,09 %	2 000 000	
Summa			**17 610 000**	**17 975 000**
Varav kortfristig del			11 250 000	12 747 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 060 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	7 619	9 611
Uppvärmning	86 667	83 744
Utgiftsräntor	32 079	19 247
Vatten	17 414	16 683
Sophämtning	16 312	13 947
Förutbetalda avgifter/hyror	311 636	286 495
Beräknat revisionsarvode	34 750	34 750
Summa	**506 477**	**464 477**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 178 000	26 178 000

NOT 21, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	150 000	0
Årets investeringar	298 362	150 000
Omfört till Byggnad	-448 362	0
Summa pågående arbeten	**0**	**150 000**

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

F.o.m. 2026-04-01 ökar årsavgiften med 7% och garagehyran ökar med 25%. Föreningen har bytt revisionsfirma från BDO till WeAudit men revisorn Karolina Lövström förblir densamma.

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Stockholm

Björn Marcusson
Ordförande

Bo Hjalmarsson
Styrelseledamot

Carl Kjellberg
Styrelseledamot

Emelie Bonnier
Styrelseledamot

Karl Birger Sandström
Styrelseledamot

Susann Edwardson Alpsten
Styrelseledamot

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

Emma Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

r1f_0wiObg-rkX_APjdWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.02.2026 18:47

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 24.02.2026 19:31

DOCUMENT ID:
rkX_APjdWg

ENVELOPE ID:
r1f_0wiObg-rkX_APjdWg

DOCUMENT NAME:
Brf Internationalen 10, 716419-3760 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
983ae7da8b12fd3808747b6fdfcd294c9e6e4140e2870d7a60630d93244a8cd5c4ee2dfa1af0aabc79c6a8c2e9b8f566e9b6b387a43c3191df6f16e20fab2755

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **CARL KJELLBERG**	**Signed**	**24.02.2026 20:04**	**eID**	**Swedish BankID**
carlkjellberg@hotmail.com	Authenticated	24.02.2026 20:04	Low	IP: 80.217.17.149
2. **Susann Edwardson Alpsten**	**Signed**	**25.02.2026 09:31**	**eID**	**Swedish BankID**
susann.edvardsson@cgi.com	Authenticated	25.02.2026 09:27	Low	IP: 83.252.115.174
3. **BJÖRN ERIC MARCUSSON**	**Signed**	**25.02.2026 09:34**	**eID**	**Swedish BankID**
bjorn.marcusson63@gmail.com	Authenticated	24.02.2026 20:03	Low	IP: 78.78.237.71
4. **Bo Peter Hjalmarsson**	**Signed**	**25.02.2026 10:48**	**eID**	**Swedish BankID**
bo@nordicum.onmicrosoft.com	Authenticated	25.02.2026 10:46	Low	IP: 80.217.20.100
5. **EMELIE BONNIER**	**Signed**	**25.02.2026 11:28**	**eID**	**Swedish BankID**
emelie.es@gmail.com	Authenticated	25.02.2026 11:27	Low	IP: 104.28.98.106
6. **KARL SANDSTRÖM**	**Signed**	**26.02.2026 10:32**	**eID**	**Swedish BankID**
Karl.sandstrom@hotmail.com	Authenticated	26.02.2026 10:31	Low	IP: 94.234.69.53
7. **Emma Karolina Lövström**	**Signed**	**26.02.2026 18:47**	**eID**	**Swedish BankID**
karolina.lovstrom@weaudit.se	Authenticated	26.02.2026 18:45	Low	IP: 83.249.104.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Internationalen 10
Org.nr 716419-3760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Internationalen 10 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

H1gzdAwid-I-SJWXdCDouWg

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Internationalen 10 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är

H1gzdAwid-I-SJWXdCDouWg

utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm Enligt digital signatur

_____

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

H1gzdAwid-I-SJWXdCDouWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.02.2026 18:46

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 24.02.2026 19:31

DOCUMENT ID:
SJWXdCDouWg

ENVELOPE ID:
H1gzdAwid-l-SJWXdCDouWg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Internationalen 10 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
e559c4dbd6489348727a2e1b97c772208d1dda7d34c59cf93eddcf2e49c37212ab616eaeaf32cf88f90268b43777ccc92da72d5bcc4ae31f0960432ce1620bd1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström	Signed	26.02.2026 18:46	eID	Swedish BankID
karolina.lovstrom@weaudit.se	Authenticated	26.02.2026 18:46	Low	IP: 83.249.104.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed