

Årsredovisning

Brf Internationalen 5

716417-5098

Styrelsen för Brf Internationalen 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Internationalen 5, org. nr 716417-5098, är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981-03-23. Den ekonomiska planen registrerades 1981-06-22 och de senaste stadgarna registrerades 2018-12-05. Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig från 2024 till 2054.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Vid ordinarie föreningsstämma i Brf Internationalen 5, den 4 juni 2024, valdes 5 ordinarie ledamöter enligt följande:

Rikard Belchatowski (ordförande), Annelie Liljegren (sekreterare), Fredrik Heyman (Kassör), Margareta Engdelius Neiman och Helena Nordenberg som ordinarie ledamöter.

Ordinarie revisor har varit Josef Bergerheim och Per Jonsson som revisorssuppleant. Revisorfirma: Parameter Revision AB.

Styrelsen har under året, förutom en ordinarie föreningsstämma, haft 7 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande styrelsemöte.

Valberedningen utgörs av Eva von Heijne och Michael Andrén.

- Styrelsen hanterade en vattenläcka i en lägenhet på våning 2 och utnyttjade föreningens försäkring
- Styrelsen reviderade befintliga "riktlinjer" och skickade ut dessa till medlemmarna
- Digitalisering av ekonomi och fakturor
- Balkongbesiktning och sotning genomfört
- Fönsterrenovering
- Skräp och bråte har slängts för att frigöra utrymme i hela huset
- Fokus på kostnadskontroll hela 2024 då kostnader för Elektricitet, Fjärrvärme och Vatten ökat kraftigt. Översyn av kostnader genomförs kontinuerligt

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av City Ekonomikonsult.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Internationalen 5 med adress De Geersgatan 14, 115 29 Stockholm. På tomtytan 1067,7 m2 har uppförts bostadshus i 8 våningar med 33 bostadslägenheter och 2 förråd i källaren. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsyta: 2 614 m2

Lokalyta: 108 m2

Byggnadsår: 1935

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelsens ansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets ingång till 44 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång. Under året har en överlåtelse av lägenhet skett.

Överlåtelser under året:

Lägenhet nr 9 från Magnus Lambert till Eva Näslund.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 588 917	1 390 667	1 246 311	1 242 081
Resultat efter finansiella poster	-217 774	-127 761	-160 588	-453 370
Soliditet %	61	63	63	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	600	524	469	471
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	98	99
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 148	1 148	1 148	1 148
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 148	1 148	1 148	1 148
Sparande (kr) per kvadratmeter	60	38	78	68
Räntekänslighet %	2,2	2,2	2,4	2,4
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	231	220	188	193

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Årsavgifterna höjdes med 10% från maj 2024. Föreningen bedöms ha en god belåningsgrad och framtida större åtaganden kan komma att finansieras med nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 001 353	741 600		-2 156 568	-127 761
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-127 761	127 761
Förändring av fond yttre underhåll		293 000		-293 000	
Årets resultat					-217 774
Belopp vid årets utgång	7 001 353	1 034 600	0	-2 577 329	-217 774

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 577 329
Årets resultat	-217 774
<i>Summa</i>	<i>-2 795 103</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	393 000
Anspråktagande av yttre fond	-200 000
Balanseras i ny räkning	-2 988 103
<i>Summa</i>	<i>-2 795 103</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		1 588 917	1 390 667
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 588 917	1 390 667
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 425 259	-1 176 463
Personalkostnader		-109 309	-64 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 566	-131 566
Summa rörelsekostnader		-1 666 134	-1 372 569
Rörelseresultat		-77 217	18 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 940	7 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 497	-153 404
Summa finansiella poster		-140 557	-145 859
Resultat efter finansiella poster		-217 774	-127 761
Resultat före skatt		-217 774	-127 761
Årets resultat		-217 774	-127 761

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	5 460 021	5 591 587
Mark		2 420 000	2 420 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 880 021	8 011 587
Summa anläggningstillgångar		7 880 021	8 011 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 780	–
Övriga fordringar		1 389	1 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 779	110 904
Summa kortfristiga fordringar		138 948	112 234
Kassa och bank			
Kassa och bank		573 895	606 034
Summa kassa och bank		573 895	606 034
Summa omsättningstillgångar		712 843	718 268
SUMMA TILLGÅNGAR		8 592 864	8 729 855

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 001 353	7 001 353
Fond yttre underhåll	1 034 600	741 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 035 953</i>	<i>7 742 953</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 577 329	-2 156 568
Årets resultat	-217 774	-127 761
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 795 103</i>	<i>-2 284 329</i>
Summa eget kapital	5 240 850	5 458 624
Långfristiga skulder 5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	168 294	106 780
Skatteskulder	6 609	5 346
Långfristiga lån, kortfristig del	3 000 000	3 000 000
Upplupna räntekostnader	4 274	5 514
Förskottsbetalade avgifter	157 837	138 591
Övriga skulder	15 000	15 000
Summa kortfristiga skulder	3 352 014	3 271 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 592 864	8 729 855

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 217	18 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	131 566	131 566
Erhållen ränta	5 940	7 545
Erlagd ränta	-146 497	-153 404
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-86 208</i>	<i>3 805</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-26 714	12 660
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	80 783	-47 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 139	-31 196
Årets kassaflöde	-32 139	-31 196
Likvida medel vid årets början	606 034	637 230
Likvida medel vid årets slut	573 895	606 034

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Avskrivningar byggnad 2 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med maj 2025.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Elektricitet	53 847	59 327
	Fjärrvärme	456 213	428 039
	Vatten	92 745	87 422
	Sophämtning	59 332	38 209
	Städning	71 737	73 180
	Fastighetsskötsel	36 695	27 551
	Snöröjning	66 575	23 100
	Trädgårdsskötsel	21 880	34 581
	Reparationer och underhåll	242 246	102 692
	Förbrukningsmaterial	3 863	2 509
	Fastighetsskatt	53 790	52 437
	Fastighetsförsäkring	83 892	78 780
	Tele2	110 160	106 428
	Ekonomisk förvaltning	33 750	33 000
	Revisionsarvode	28 750	19 625
	Bankkostnader	3 303	3 234
	Föreningsavgifter	5 681	5 730
	Övriga förvaltningskostnader	800	619
	Summa	1 425 259	1 176 463

Not 4	Byggnader och mark	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	6 578 314	6 578 314
	Utgående anskaffningsvärden	6 578 314	6 578 314
	Ingående avskrivningar	-986 727	-855 161
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-131 566	-131 566
	Utgående avskrivningar	-1 118 293	-986 727
	Redovisat värde	5 460 021	5 591 587

Not 5	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 000 000	3 000 000
	Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

Not 6	Långfristiga lån	2024	2023
	SEB 46329341 3,64 %	1 500 000	1 500 000
	SEB 46329368 3,64 %	1 500 000	1 500 000
	varav kortfristig del	-3 000 000	-3 000 000
	Summa	0	0

Not 7	Taxeringsvärde
-------	----------------

Taxeringsvärdet 2024 för föreningens fastighet Internationalen 5 uppgår till 131 000 000 kr varav markvärdet är 96 000 000 kr och byggnadsvärdet är 35 000 000 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Rikard Belchatowski
Styrelseordförande

Fredrik Heyman

Margareta Engdelius Neiman

Annelie Liljegren

Helena Nordenberg Kaipainen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredrik Heyman

Styrelseledamot

Serienummer: 2ab4c1697b503b[...]83a12f5abd10f

IP: 83.252.xxx.xxx

2025-04-26 15:40:06 UTC



MARGARETA ENGDELIUS NEIMAN

Styrelseledamot

Serienummer: b1841c544fb5d8[...]f93ba701131cd

IP: 83.252.xxx.xxx

2025-04-26 16:01:52 UTC



RIKARD SIMON BELCHATOWSKI

Styrelseledamot

Serienummer: b0d82a3aa70b7a[...]18e9a766c4733

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-26 17:43:55 UTC



Jane Annelie Liljegren

Styrelseledamot

Serienummer: 07d3630d3db668[...]e36d561af8552

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-04-26 18:41:27 UTC



HELENA NORDENBERG KAIPAINEN

Styrelseledamot

Serienummer: 512ecc3a5cb95a[...]d8064a7dc5505

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-27 13:10:01 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-27 13:15:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.