

Årsredovisning för

Brf Internationalen 6

769603-1371

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 26 maj 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 4 maj 1999 och nuvarande stadgar registrerades 8 september 2017 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Internationalen 6	1999	Stockholm

Köpeskillingen för förvärvet, 1999-06-04, var 39 000 000 kr. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 1935 och består av ett bostadshus i nio våningar.

Byggnaden totalyta uppgår enligt taxeringsbesked 2019 till 2 918 kvm, varav 2 753 kvm utgör lägenhetsyta och 165 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut några mindre förråd.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	17	13	0	2	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid
Kontor	130	Ja	tillsvidare
Förråd	35	Nej	tillsvidare

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Cykelförråd

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel, inkl. tekniskt underhåll, har skötts av POS Fastighetsvård AB.

Föreningen ingår i en parksamfällighet som sköter grönområdena.

Föreningen har kabel-tv via Comhem och fibernät via IP-Only.

Revisorer

Namn	Uppdrag
Ulf Larsson	Ordinarie Intern
Lennart Zettergren	Ordinarie Intern
Ingegerd Lind	Suppleant

Valberedning

Ingela Lilliehöök

Göran Österlund

Byggnadens Tekniska status

Några viktiga tidigare åtgärder:

Åtgärd	År	Ev kommentar
Renovering fasad och balkonggolv	1999-2000	
Nya balkongräcken		
Stambyte fyra köksstammar, en köksstam relining		
Byte elstigare		
Säkerhetsdörrar till lägenheterna		
Renovering tvättstuga		
Säkerhetsdörr stora lokalen	2001	
Säkerhetsdörr lilla lokalen	2002	
Test ang. aluminatcement i källaren		Ingen anmärkning
Stambyte i två badrum		
Yttertaket, omfattande reparation		
Stambyte alla badrum och toaletter	2004	
Horisontella källarstammar bytta		
Elarbeten och målning i källaren	2004	
Reparation yttertak	2004	
Omfattande upprustning stora lokalen		
Bromsmotor till hiss utbytt	2005	
Besiktning och reparation rökgångar till öppna spisar	2007	
Reparation piskbalkong efter läckage		
Tilläggsisolering under platta delen av yttertak	2009	
Målning fönsterbågar		
Reparation yttertak jämte fasad	2010	
Installation aspiratorer m.m. för att förbättra ventilation på vinden	2011	
Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör		
Installation ny elstigare i hisschakt till central på vinden		
Ny tvättmaskin	2012	
Utbyte av element i uthyrd lokal	2012	
Installation tryckstegringspump för vatten	2014	
Ny sopanläggning		

769603-1371

Byte av köksstam (stora 2-orna)

Installation av vattenrening i värmesystemet

Utbyte av fastighetens låssystem

Torkskåp och torktumlare utbyta

2015

Byte av utloppsventiler i kök

OVK-besiktning genomfördes

Godkänd

Sth Stad har genomfört miljötillsyn

2016

Godkänd

Sotning har utförts

Ommålning av alla fönster utvändigt

Reparation av några balkong-/altandörrar

Datafiber har installerats

2017

Energideklaration

Radonsug installerad

Överdäckning tak piskbalkong

2018

Förbättringar på taket för sotning

Omläggning av ytskikt altanerna (2 st)

Ny mangel till tvättstugan

Station för returtidningar anskaffad

Omläggning/reparation tak över etagelägenheterna

Ventilationsanläggning har installerats i lokalen

Upprustning trädgård mot Blanchegatan

2019

Brandbesiktning har genomförts

OVK-besiktning har genomförts

2020

Godkänd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och trivsel

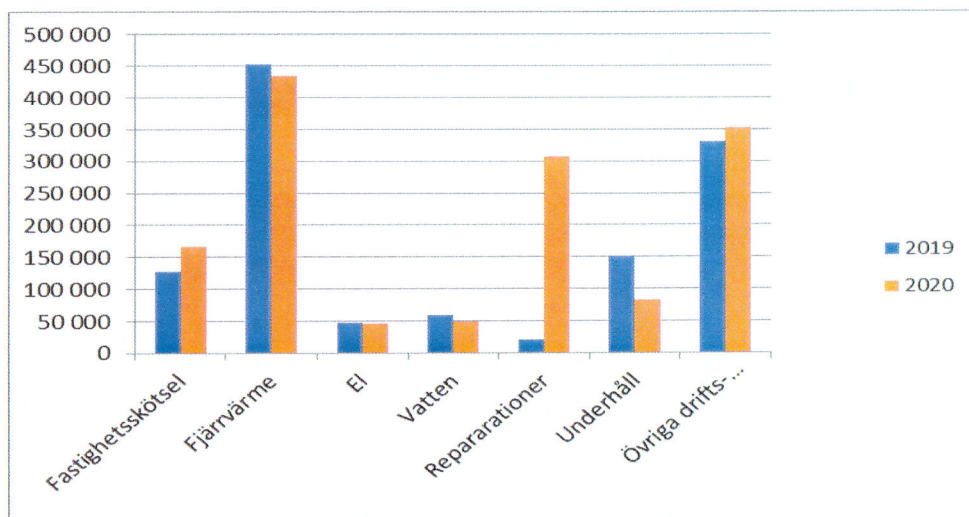
- Broschyr om Gärdet togs fram och utdelades till alla medlemmar i stf den vanliga glöggen

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2021 planeras för:

- Ny fjärrvärmecentral
- Renovering av entré
- Förstärkt låsning cykelrum

Fördelning av väsentliga kostnader:



Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2020 är 100 649 000 kr varav 70 000 000 kr avser mark och 30 649 000 avser byggnad. En ny taxering kommer år 2022.

Från och med den 1 januari 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapitalet skall tas upp till beskattning.

Från och med den 1 januari 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen uppsatte under år 2014 målet att amortera sammanlagt minst fem (5) miljoner kronor under de närmaste 20 åren, dvs. i genomsnitt minst 250 000 kr/år.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för den stora lokalen debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till den lokalens andel av kostnaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar av lägenheter har under året fyra överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början = 51
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 9
Antalet medlemmar vid årets slut – 46

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Andrahandsuthyrning av lägenheter får endast ske med styrelsens samtycke. Under 2020 har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar med 2, 5% resp. 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Andrahandsavgift tas ut med 10% av gällande basbelopp för tidpunkten och tas ut av den medlem som hyr ut lägenheten.

Föreningen uttar en förseningsavgift på 60 kr vid varje betalningsförsening som föranleder påminnelse.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Gösta Kaiser	Ordförande
Ulla Kastrop	Vice ordförande
Tord Dyrssen	Sekreterare
Håkan Brodin	Kassör
Fredrik Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kkr	1 953	1 977	1 955	1 951	1 957
Resultat efter finansiella poster, kkr	78	323	-1 622	429	-189
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	607	607	607
Lån/kvm totalyta, kr	4 797	4 797	4 969	4 557	4 643
Soliditet, %	73	73	72	74	74
Elkostnad/kvm totalyta, kr	15	16	13	12	14
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	149	155	156	154	166
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	17	20	20	17	19

Totalytan är 2918 kvm varav 2753 kvm är bostadsrättsyta och 165 kvm lokalyta

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inb.insatser Uppl.avg.</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	37 511 830	535 728	226 974	1 377 218	323 415
Avsättning till underhållsfond			301 947	-301 947	
Uttag ur underhållsfond			-151 104	151 104	
Föregående års resultat				323 414	-323 415
Årets resultat					78 425
Belopp vid årets utgång	37 511 830	535 728	377 817	1 549 789	78 425

RESULTATDISPOSITION

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat:

balanserat resultat	1 549 789
årets resultat	78 425
Totalt	1 628 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Avsättning till yttre fond	301 947
uttag från yttre fond	-82 643
balanseras i ny räkning	1 408 910
Summa	1 628 214

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 952 957	1 976 981
Summa rörelseintäkter		1 952 957	1 976 981
Fastighetskostnader			
Drifts- och Fastighetskostnader	2	-1 380 896	-1 145 173
Personalkostnader och arvoden	3	-45 656	-44 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-290 917	-290 917
Summa fastighetskostnader		-1 717 469	-1 480 351
Rörelseresultat		235 488	496 630
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		297	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 360	-173 331
Summa finansiella poster		-157 063	-173 215
Resultat efter finansiella poster		78 425	323 415
Årets resultat		78 425	323 415

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	53 570 896	53 861 813
Summa materiella anläggningstillgångar		53 570 896	53 861 813
Summa anläggningstillgångar		53 570 896	53 861 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 831	-
Skattefordran		33	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 992	43 353
Summa kortfristiga fordringar		53 856	43 396
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		926 503	755 049
Summa kassa och bank		926 503	755 049
Summa omsättningstillgångar		980 359	798 445
SUMMA TILLGÅNGAR		54 551 255	54 660 258
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		38 425 375	38 274 532
Summa bundet eget kapital		38 425 375	38 274 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 549 789	1 377 218
Årets resultat		78 425	323 415
Summa fritt eget kapital		1 628 214	1 700 632
Summa eget kapital		40 053 589	39 975 164
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		63 230	222 995
Leverantörsskulder		55 809	126 039
Skatteskulder		11 912	7 814
Övriga skulder		24 476	24 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	342 239	304 097
Summa kortfristiga skulder		497 666	685 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 551 255	54 660 258

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Fastighetsförbättringar	10

Mark skrivs inte av

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter lokaler	238 918	235 396
Årsavgifter bostäder	1 672 375	1 672 605
Kabel-tv	22 495	44 995
Förråd	6 099	6 600
Överlåtelseavgifter	5 894	3 462
Pantavgifter	946	2 305
Andrahandsuthyrning	6 227	11 600
Övriga intäkter	3	18
Summa	1 952 957	1 976 981

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och städning	155 694	127 687
Löpande reparationer	306 475	20 511
Periodiskt underhåll	82 643	151 104
Uppvärmning	435 062	452 688
El	45 083	47 468
Vatten	49 829	58 790
Sophämtning	33 730	33 931
Försäkringspremier	32 362	31 687
Kabel-tv	47 478	46 338
Fastighetsskatt	73 650	71 570
Kameral förvaltning (avtal)	62 167	55 292
Övriga förvaltningskostnader	11 719	13 196
Medlems & styrelsemöten	15 542	6 515
Övriga kostnader	29 462	28 396
Summa	1 380 896	1 145 173

Not 3 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningsarvoden	41 785	36 401
Sociala kostnader	3 871	7 860
Summa	45 656	44 261

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	290 917	290 917
Summa	290 917	290 917

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	41 603 585	41 603 585
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	41 603 585	41 603 585
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 674 072	-1 383 155
-Årets avskrivningar	-290 917	-290 917
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 964 989	-1 674 072
Akkumulerat anskaffningsvärde mark	13 932 300	13 932 300
Utgående redovisat värde byggnaden och mark	53 570 896	53 861 813
Taxeringsvärde byggnader	30 649 000	30 649 000
Taxeringsvärde mark:	70 000 000	70 000 000
Totalt	100 649 000	100 649 000
-varav lokaler	1 649 000	1 649 000
-varav bostäder	99 000 000	99 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	16 423	15 942
Kameral förvaltning*	15 542	15 542
Kabel-tv	12 027	11 869
Summa	43 992	43 353

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	926 503	755 049
Summa	926 503	755 049

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Stadshypotek	Bunden t.o.m	Ränta i % per 201231	Ränta i % per 191231	2020-12-31	2019-12-31
297443	2021-06-01	1,08	1,08	3 500 000	3 500 000
84592	2020-06-01		1,48	-	4 500 000
383661	2022-09-01	0,99	0,99	4 000 000	4 000 000
317936	2021-09-01	1,05	1,05	2 000 000	2 000 000
431574	2024-06-01	1,14		4 500 000	-
Summa				14 000 000	14 000 000

Ingen beräknad amortering de närmaste 5 åren.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	15 800 000	15 600 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	46 777	42 912
Upplupen ränta	8 200	8 200
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	196 493	164 719
Uppvärmning	58 261	59 071
Suez tidningar	506	499
El	4 204	3 311
Bokslutsarvode	8 700	8 125
Fastighetsskötsel	1 776	1 734
Hushållsavfall	4 611	4 222
Vatten	9 360	9 619
Övrigt	3 351	1 685
Summa	342 239	304 097

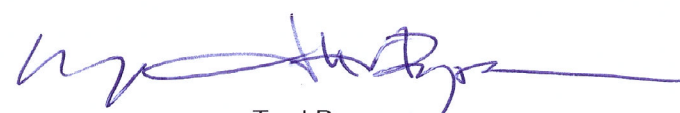
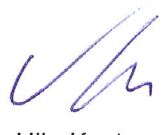
gpc

Underskrifter

Stockholm 2021-05-10



Gösta Kaiser
Styrelseordförande

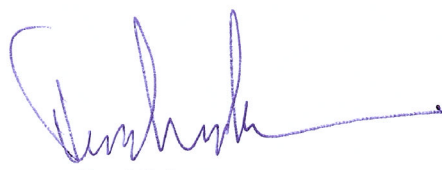


Ulla Kastrup
Vice Ordförande

Tord Dyrssen
Sekreterare



Håkan Brodin
Kassör



Fredrik Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits



Lennart Zettergren
Ordinarie Intern



Ulf Larsson
Ordinarie Intern