

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

*Handwritten initials:*  
A  
B  
ST

# Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Innanhavet 1 är en bostadsrättsförening i Hammarby Sjöstad, Stockholm. Fastigheten ligger mellan naturreservatet Ekbacken och Hammarby Sjö.

Föreningen erbjuder unika möjligheter då innergården består av ett trettiotal kolonilotter. Tillsammans med gräsytor, grillplats och ett gemensamt gårdshus, som med sina panoramafönster mot Ekbacken fungerar som en förlängning av trädgården, finns de goda förutsättningar för både odlande och social samvaro.

Fastigheten byggdes år 2002 och har ritats av arkitekten Mats Egelius, arkitektfirman White. I direkt anslutning till fastigheten finns tvärbana och bussar. Fastigheten innehåller bland annat två restauranger, ett minilivs samt mindre företag. Alla lägenheter har rymliga förråd i källaren.

Fastigheten Innanhavet 1 köptes från Familjebostäder den 1 november 2010.

Fastighetens adress är Båtbyggargatan 2-28, Lugnets Allé 72-80 och Rorgängargatan 1-7. Fastigheten innehas med tomträtt och omfattar 83 lägenheter, varav 4 hyreslägenheter, 8 bokaler. Gårdshuset rymmer tre tvättstugor, föreningslokal, övernattningslägenhet och ett gym.

#### Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal	Total Yta (kvadratmeter)
1 rum och kök	2	100
2 rum och kök	22	1 496
2,5 rum och kök	7	550
3 rum och kök	47	980
4,5 rum och kök	1	96
5 rum och kök	4	415
Bokaler	8	408
Kommersiella lokaler	6	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring och omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Väsentliga händelser under året

Under 2019 intensifierades arbetet med effektivisera föreningens energianvändning genom att optimera värme och ventilation. Syftet är både att sänka föreningens energikostnader och att skapa ett bättre inomhusklimat för föreningens medlemmar. Som grund för detta arbete har styrelsen följt det åtgärdsförslag som redovisades i den energikartläggning som genomfördes i maj 2018.

Ett nytt styrsystem upphandlades under 2019 och kommer att implementeras under första halvåret 2020. Föreningens gamla styrsystem (från byggåret 2002) saknade möjligheter att löpande följa och reglera föreningens värmeanvändning. Ett nytt styrsystem har potentialen att sänka energiförbrukningen med 10-15 procent och möjliggör en mer exakt reglering av värmen och har potentialen att minska värmeanvändningen. I samband med installationen av det nya styrsystemet har styrelsen även fattat beslut om installation av undertrycksavgasare. Dessa båda åtgärder uppskattas reducera föreningens energianvändning med 74 MWh per år och minska koldioxidavtrycket med 6,3 ton per år.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten 2019 med ett besiktningresultat 2, ej godkänt. Ett besiktningresultat 2, ej godkänt ska åtgärdas inom 3-6 månader efter besiktningdatum. En av punkterna rör fläktar med motor lägenheter. Styrelsen har därför inbjudit till informationsmöte till berörda lägenheter. En rensning av frånluftskanaler och en injustering av frånluftsflöden har genomförts. Detta kommer att säkerställa rätt flöden, en förbättring av inomhuskomforten samt resultera i mindre energianvändning. Rensning av frånluftskanaler och injustering av frånluftsflöden beräknas spara 9 MWh per år och reducera föreningens koldioxidavtryck med 180 kg per år.

Under 2019 byttes samtliga lampor i föreningens trapphus, hissar och gårdshus till LED-belysning.

## Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Samtliga entrédörrar och fönster i allmänna utrymmen har fått nya tätninglistor vilket både minskar värmeläckage och förhindrar att obehöriga kommer in.

De tre tvättstugorna har fått nya energisnåla maskiner. Antalet maskiner baserades på energikartläggningens rekommendation och på historiken över användningen av tvättstugorna. För att kompensera för den förlängda torktiden förlängdes varje tvättpass från tidigare tre timmar till fyra. Styrelsen valde också att komplettera de två bokningsbara tvättstugorna med ytterligare två torktumlare. Dessa kommer att installeras i mars 2020.

Under året omvandlades en hyreslägenhet till bostadsrätt och såldes till marknadspris. Efter avstämning med föreningens revisor användes en del av likviden för att göra en amortering om 2 000 000 kronor jämfört med 1 500 000 kronor för 2018.

Brf Innanhavet fick under 2019 ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet gällande från 1 februari 2021 om 1 726 000kr/år med en bruttoarea om 9850 kvm varav 9008 kvm bostäder och 842 kvm lokaler. Styrelsen beslutade att ta hjälp av Fastighetsägarna för att säkerställa att fördelningen mellan boarea och lokaler är korrekt vilket innebar att styrelsen inte skrev på avtalet i avvaktan på resultatet från analysen. Föreningen fick besked att pga. bristande tidsmarginaler för kommunen att agera ska nuvarande avgäld gälla fortsatt under perioden 2021-2031. För föreningen får det en positiv effekt på kassalikviditeten med ett belopp om 6,9 mkr under 10-årsperioden. Styrelsen har beslutat att slutföra analysarbetet inför nästkommande avtalsperiod.

Under 2019 gjorde Brf Innanhavet 1 en förlust om 1 135 834 kronor. Förlusten påverkas av en försäkringsgrundande reparation av en vattenskada med beloppet 962 887 kronor. Ersättning från försäkringsbolaget inkom först den 3 februari 2020 med ett belopp om 761 451 kronor. Resultatpåverkande effekt 2019 blev 201 436 kronor. Justerat för avskrivningen om 2 197 301 kronor (föreningen tillämpar K2, dvs. avskrivning motsvarande 0,83 % per år av fastighetens anskaffningsvärde) har föreningen ett positivt kassaflöde om 1 061 467 kronor.

Ett lån om 12 500 000 kr förföll den 19 juni och omförhandlades till en femårig ränta om 0,740 %. Räntekostnaden sjönk därmed till 92 500 kronor från 142 500 kronor vilket förbättrade föreningens kassaflöde med 50 000 kronor per år. Vid årsskiftet hade Brf Innanhavet 1 en kassa på 5 324 060 kronor. Överskottslikviditeten kommer att användas till underhåll, investeringar och amorteringar.

Ingen avgiftshöjning kommer att göras under år 2020.

Medlemsantal 2019-12-31, 141 st (föregående år 135 stycken).

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett samt 2 andrahandsupplåtelse. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls den 21 maj 2019.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Simonetta Todini (ordförande)

Johan Grövik (ledamot)

Niclas Hallberg (ledamot)

Ulrika Bohlin (ledamot)

Therese Willis (ledamot)

Peter Jurmala (suppleant)

Anna Risberg (suppleant)

Martin Stenmark (suppleant)

Revisor PROJF Consulting AB, Jan-Erik Forsberg

Valberedning

Magnus Hagberg

Lena Carlsson

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholm kommun.

# Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 467 871	7 648 538	7 646 257	7 675 938
Resultat efter finansiella poster	-1 135 834	-1 049 856	-1 590 744	-830 674
Soliditet (%)	72,3	71,4	71,1	71,1

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	187 872 361	931 190	1 260 418	-5 070 034	-13 878 691
Ökning av insatskapital	2 374 963	1 925 037			
Reservering till yttre fond				-900 000	900 000
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Anspråkstagande av yttre fond				111 335	-111 335
Årets resultat					-1 135 834
Belopp vid årets utgång	190 247 324	2 856 227	1 260 418	-5 858 699	-14 225 860

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 190 026
Reservering till yttre fond	-900 000
Årets resultat	-1 135 834
	-14 225 860

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-14 225 860
	-14 225 860

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Brf Innanhavet 1**

Org.nr. 769616-8421

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 467 871	7 648 538
<b>Summa rörelseintäkter</b>		8 467 871	7 648 538
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 341 895	-5 217 955
Styrelsearvode mm		-123 069	-176 079
Avskrivningar	4	-2 197 301	-2 193 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-8 662 265	-7 587 970
<b>Rörelseresultat</b>		-194 394	60 568
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		6 992	7 414
Räntekostnader		-948 432	-1 117 838
<b>Summa finansiella poster</b>		-941 440	-1 110 424
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 135 834	-1 049 856
<b>Resultat före skatt</b>		-1 135 834	-1 049 856
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 135 834</b>	<b>-1 049 856</b>



**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	4	250 264 755	252 458 691
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	400 448	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 665 203</b>	<b>252 458 691</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>250 665 203</b>	<b>252 458 691</b>

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	27 039
Övriga fordringar		34 836	46 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 318 047	599 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 352 883</b>	<b>672 715</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		5 324 061	2 769 119
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 324 061</b>	<b>2 769 119</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 676 944</b>	<b>3 441 834</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>257 342 147</b>	<b>255 900 525</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Brf Innanhavet 1**

Org.nr. 769616-8421

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		193 103 551	188 803 551
Reparationsfond		1 260 418	1 260 418
Fond för yttre underhåll		5 858 699	5 070 034
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 222 668</b>	<b>195 134 003</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-13 090 026	-11 251 505
Årets resultat		-1 135 834	-1 049 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 225 860</b>	<b>-12 301 361</b>

**Summa eget kapital**

		185 996 808	182 832 642
--	--	-------------	-------------

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	6	32 650 000	50 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 650 000</b>	<b>50 650 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån	6	36 650 000	20 650 000
Leverantörsskulder		608 306	399 676
Skatteskulder		28 764	0
Övriga skulder		446 881	445 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		961 388	923 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 695 339</b>	<b>22 417 883</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>257 342 147</b>	<b>255 900 525</b>
--	--	--------------------	--------------------

**Brf Innanhavet 1**

Org.nr. 769616-8421

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-194 394	60 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 197 301	2 193 936
Erhållen ränta mm		6 992	7 414
Erlagd ränta		-948 432	-1 117 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 061 467</u>	<u>1 144 080</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		27 039	-0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-720 088	-49 999
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		208 630	8 926
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		81 707	-251 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>658 755</u>	<u>851 940</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning bostadsrätt		4 300 000	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-403 813	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>3 896 187</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-2 000 000</u>	<u>-1 500 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		2 554 942	-648 060
Likvida medel vid årets slut		2 769 119	3 417 179
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>5 324 061</u>	<u>2 769 119</u>



# Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Enligt stadgarna skall 0,3% av taxeringsvärdet avsättas till yttre fond.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	120
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	645 057	683 195
Hysesintäkter lokal	1 425 610	1 340 688
Årsavgifter bostäder	5 123 763	5 095 259
Årsavgifter lokal	310 071	310 289
Hyra p-plats	54 000	54 000
Bidrag från Energimyndigheten	0	30 000
Försäkringsersättning	761 451	0
Övrigt	147 919	135 107
	<hr/> 8 467 871	<hr/> 7 648 538

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparation och underhåll	2 377 729	1 754 674
El	206 167	234 362
Fjärrvärme	916 277	944 259
Vatten	211 549	207 773
Sopor	198 555	165 979
Försäkring	278 035	237 423
Tomträtt	925 800	925 800
Kabeltv-bredband	34 197	32 720
Förvaltning	290 601	248 635
Fettavskiljare	14 692	13 284
Övrigt drift	365 647	62 464
Revision	17 755	13 706
Övrig administration	220 599	184 904
Fastighetsskatt	284 292	191 972
	<hr/> 6 341 895	<hr/> 5 217 955

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	264 330 051	264 793 871
	Utgående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
	Ingående avskrivningar	-12 335 180	-10 141 244
	Årets avskrivningar	-2 193 936	-2 193 936
	Utgående avskrivningar	-14 529 116	-12 335 180
	Redovisat värde	250 264 755	252 458 691
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	165 800 000	123 900 000
	Byggnader	134 200 000	118 200 000
		300 000 000	242 100 000
<b>Not 5</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Inköp	403 813	0
	Utgående anskaffningsvärden	403 813	0
	Årets avskrivningar	-3 365	0
	Utgående avskrivningar	-3 365	0
	Redovisat värde	400 448	0
<b>Not 6</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	7 500 000	7 500 000
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, 1,38%, 2020-09-25	30 000 000	30 000 000
	Swedbank, 0,74%, 2024-06-19	12 500 000	12 500 000
	Swedbank, 1,3%, 2023-08-25	12 150 000	12 150 000
	Swedbank, 1,238%	4 650 000	6 650 000
		69 300 000	71 300 000

år 2019, varav kortfristig del, 2 000 000 kr. (amortering)

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Totalt 34 650 000 kr.

år 2018, varav kortfristig del, 1 500 000 kr.

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	264 330 051	264 793 871
	Utgående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
	Ingående avskrivningar	-12 335 180	-10 141 244
	Årets avskrivningar	-2 193 936	-2 193 936
	Utgående avskrivningar	-14 529 116	-12 335 180
	Redovisat värde	250 264 755	252 458 691
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	165 800 000	123 900 000
	Byggnader	134 200 000	118 200 000
		300 000 000	242 100 000
<b>Not 5</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Inköp	403 813	0
	Utgående anskaffningsvärden	403 813	0
	Årets avskrivningar	-3 365	0
	Utgående avskrivningar	-3 365	0
	Redovisat värde	400 448	0
<b>Not 6</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	7 500 000	7 500 000
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, 1,38%, 2020-09-25	30 000 000	30 000 000
	Swedbank, 0,74%, 2024-06-19	12 500 000	12 500 000
	Swedbank, 1,3%, 2023-08-25	12 150 000	12 150 000
	Swedbank, 1,238%	4 650 000	6 650 000
		69 300 000	71 300 000

år 2019, varav kortfristig del, 2 000 000 kr. (amortering)

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Totalt 34 650 000 kr.

år 2018, varav kortfristig del, 1 500 000 kr.

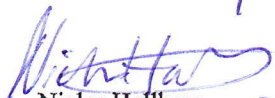
### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

**NOTER**

Stockholm

2/4-2020



Niclas Hallberg



Ulrika Bohlin

Therese Willis



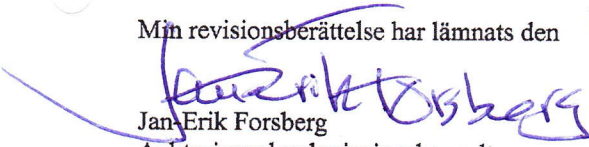
Simonetta Todini



Johan Grövik

Mitt revisionsberättelse har lämnats den

15/4-2020



Jan Erik Forsberg

Auktoriserad redovisningskonsult

**Till Föreningsstämman i BRF Innanhavet 1    Org.nr 769616-8421**

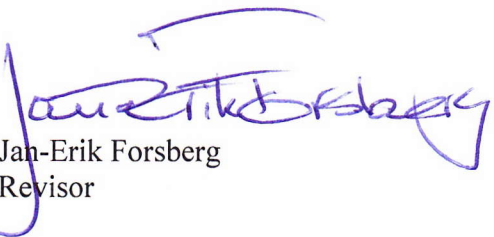
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Innanhavet 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 April 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor