

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

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 det 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 tvårbana och bussar. Fastigheten innehåller bland annat två restauranger, en 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	3 980
4,5 rum och kök	1	96
5 rum och kök	4	415
Bokaler	8	408
Kommersiella lokaler	6	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar sedan november 2020 och omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Under 2020 fortsatte arbetet med att 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. Grunden för föreningens energiarbete är de åtgärdsförslag som redovisades i den energikartläggning som genomfördes i maj 2018.

Under 2020 har det styrsystem som upphandlades under 2019 implementerats. Styrssystemet har potentialen att sänka energiförbrukningen med 10 - 15 procent genom att det möjliggör en mer exakt reglering av värmen för att på så vis minska värmeanvändningen. Under hösten 2020 skulle en värmeinjustering genomföras i samtliga lägenheter och lokaler. Vid ett platsbesök konstaterades fel i föreningens utrustning vilket innebar en senareläggning av värmeinjusteringen tills nya komponenter fanns på plats. I mars 2021 avslutades arbetet i lägenheter och lokaler och under sommaren 2021 kommer arbetet att fortsätta i fastighetens undercentraler.

Under 2020 hävde styrelsen avtalet med föreningens energikonsult. Styrelsen anlidade en jurist för att hantera hävningen. Styrelsen ansåg att avtalet inte fullföljts på flera punkter. Energikonsulten godkände hävningen av avtalet och kompenserade föreningen med avdrag motsvarande 9 månadsavgifter. Ersättningen för juristkostnader ersattes via föreningens försäkring.

Ett nytt förvaltningsavtal upphandlades där styrelsen valde Riksbyggen som ny förvaltare. Riksbyggen kommer att ge föreningen tillgång till den kompetens som krävs för att stödja det fortsatta arbetet med att optimera energianvändningen och därmed sänka föreningens kostnader för uppvärmning.

Handwritten initials: R, ST, TW, and a signature.

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Ny fastighetsförsäkring tecknades i november 2020 med Länsförsäkringar. Detta byte gav ett förbättrat kassaflöde med 200 000 kr under 2020.

Under 2020 gjorde Brf Innanhavet 1 en förlust om 4 063 992 kronor. Förlusten påverkas av underhåll som gjorts under året om 2 612 753 kronor. Justerat för underhåll uppgår förlusten till 1 451 240 kronor. Justerat för avskrivningen om 2 234 316 kronor (föreningen tillämpar K2, dvs avskrivning motsvarande 0,83 % per år av fastighetens anskaffningsvärde) har föreningen ett positivt kassaflöde om 783 076 kronor. Föreningen har inte drabbats av några kreditförluster till följd av Corona pandemin.

Ett lån om 30 000 000 kr förföll den 25 september 2020 och omförhandlades till en femårig ränta om 0,57 %. Räntekostnaden sjönk därmed till 171 000 kronor från 414 000 kronor vilket förbättrade föreningens kassaflöde med 243 000 kronor per år.

Vid årsskiftet hade Brf Innanhavet 1 en kassa på 3 858 586 kronor. Överskottslikviditeten kommer att användas till underhåll, investeringar och amorteringar.

Ingen avgiftshöjning har gjorts för 2021.

Medlemsantal 2020-12-31 var 139 stycken (föregående år 141 stycken).

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett samt 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls den 15 juni 2020.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Simonetta Todini (ordförande)
Johan Grövik (ledamot)
Niclas Hallberg (ledamot)
Therese Willis (ledamot)
Ulrika Bohlin (ledamot)

Anna Risberg (suppleant)
Martin Lindvåg Stenmark (suppleant)
Peter Jurmala (suppleant)

Revisor PROJF Consulting AB, Jan-Erik Forsberg

Valberedning
Marianne Fogelberg
Lena Carlsson

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 678 404	8 467 871	7 648 538	7 646 257
Resultat efter finansiella poster	-4 063 992	-1 135 834	-1 049 856	-1 590 744
Soliditet (%)	72,0	72,3	71,4	71,1

Definitioner av nyckeltal, se noter

Handwritten initials: JG, ST, TW, and a circled B.

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	190 247 324	2 856 227	1 260 418	-5 858 699	-16 025 860
Reservering till yttre fond				-900 000	900 000
Årets resultat					-4 063 992
Belopp vid årets utgång	<u>190 247 324</u>	<u>2 856 227</u>	<u>1 260 418</u>	<u>-6 758 699</u>	<u>-19 189 852</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 225 860
Reservering till yttre fond	-900 000
Årets resultat	<u>-4 063 992</u>
	-19 189 852

Förslag till disposition:

Anspråkstagande av yttre fonden	2 612 752
Balanseras i ny räkning	<u>-21 802 604</u>
	-19 189 852

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

Handwritten notes in blue ink: "ST" and "TW" with some illegible scribbles.

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>7 678 404</u>	<u>8 467 871</u>
Summa rörelseintäkter		7 678 404	8 467 871
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 578 442	-6 341 895
Styrelsearvode mm		-126 403	-123 069
Avskrivningar	4	<u>-2 234 316</u>	<u>-2 197 301</u>
Summa rörelsekostnader		-10 939 161	-8 662 265
Rörelseresultat		-3 260 757	-194 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		6 129	6 992
Räntekostnader		<u>-809 364</u>	<u>-948 432</u>
Summa finansiella poster		-803 235	-941 440
Resultat efter finansiella poster		-4 063 992	-1 135 834
Årets resultat		<u>-4 063 992</u>	<u>-1 135 834</u>

ST
TW
#

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	248 070 819	250 264 755
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>360 068</u>	<u>400 448</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		248 430 887	250 665 203
Summa anläggningstillgångar		248 430 887	250 665 203

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		20 581	34 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>307 639</u>	<u>1 318 047</u>
Summa kortfristiga fordringar		328 220	1 352 883

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>3 858 587</u>	<u>5 324 061</u>
Summa kassa och bank		3 858 587	5 324 061

Summa omsättningstillgångar**SUMMA TILLGÅNGAR**

	4 186 807	6 676 944
2020-12-31	252 617 694	257 342 147

FG
ST
TW

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

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

Medlemsinsatser

Reparationsfond

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2020-12-31

2019-12-31

Not

193 103 551

1 260 418

6 758 699

201 122 668

193 103 551

1 260 418

5 858 699

200 222 668**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-15 125 860

-4 063 992

-19 189 852

-13 090 026

-1 135 834

-14 225 860**Summa eget kapital**

181 932 816

185 996 808

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

64 650 000

64 650 000

32 650 000

32 650 000

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

4 650 000

623 555

28 023

338 880

394 420

6 034 878

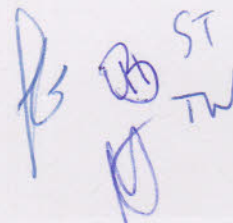
36 650 000

608 306

28 764

446 881

961 388

38 695 339**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****252 617 694****257 342 147**

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 260 757	-194 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 234 316	2 197 301
Erhållen ränta mm		6 129	6 992
Erlagd ränta		-809 364	-948 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-1 829 676</u>	<u>1 061 467</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	27 039
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 024 663	-720 088
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 249	208 630
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-675 711	81 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-1 465 475</u>	<u>658 755</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning bostadsrätt		0	4 300 000
örvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	-403 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>3 896 187</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-2 000 000</u>
Förändring av likvida medel		-1 465 474	2 554 942
Likvida medel vid årets början		5 324 061	2 769 119
Likvida medel vid årets slut		<u>3 858 587</u>	<u>5 324 061</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:

Byggnader och mark
Övriga materiella anläggningstillgångar

Antal år

120
5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	561 489	645 057
Hysesintäkter lokal	1 453 222	1 425 610
Årsavgifter bostäder	5 159 796	5 123 763
Årsavgifter lokal	309 855	310 071
Hyra p-plats	54 000	54 000
Försäkringsersättning	0	761 451
Övrigt	140 042	147 919
	<u>7 678 404</u>	<u>8 467 871</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	2 325 198	2 377 729
Styrsystem	2 612 752	0
El	169 091	206 167
Fjärrvärme	875 956	916 277
Vatten	222 861	211 549
Sopor	185 964	198 555
Försäkring	261 746	278 035
Tomträtt	925 800	925 800
Kabeltv-bredband	37 496	34 197
Förvaltning	285 682	290 601
Fettavskiljare	15 261	14 692
Övrigt drift	7 893	365 647
Revision	17 429	17 755
Övrig administration	346 706	220 599
Fastighetsskatt	288 607	284 292
	<u>8 578 442</u>	<u>6 341 895</u>

Handwritten initials: B, ST, TW, and a signature.

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

NOTER**Noter till balansräkningen**

	2020-12-31	2019-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
Utgående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
Ingående avskrivningar	-14 529 116	-12 335 180
Årets avskrivningar	-2 193 936	-2 193 936
Redovisat värde	248 070 819	250 264 755
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	165 800 000	165 800 000
Byggnader	134 200 000	134 200 000
	300 000 000	300 000 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 813	0
Inköp	0	403 813
Utgående anskaffningsvärden	403 813	403 813
Ingående avskrivningar	-3 365	0
Årets avskrivningar	-40 380	-3 365
Utgående avskrivningar	-43 745	-3 365
Redovisat värde	360 068	400 448
Not 6 Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
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, 0,570%, 2025-09-25	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, 0,442%	4 650 000	4 650 000
	69 300 000	69 300 000

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 2020, kortfristig del, lån 4 650 000 kr.

Övriga noter

	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

10 05 51
J TW

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

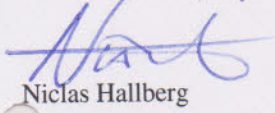
NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

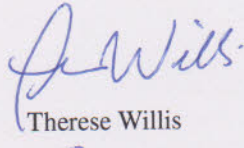
Stockholm 5/4 2021



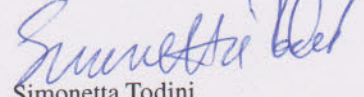
Niclas Hallberg



Ulrika Bohlin



Therese Willis

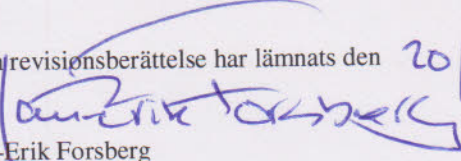


Simonetta Todini



Johan Grövik

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021



Jan-Erik Forsberg

Auktoriserad redovisningskonsult

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

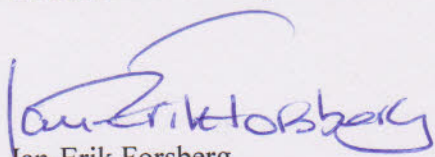
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Innanhavet 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 20 April 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor