

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

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. Vår fastighet ligger mellan det grönskande naturreservatet Ekbacken och Hammarby Sjö med dess strandpromenad och bryggor.

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 arkitektfirman White. I direkt anslutning till fastigheten finns tvärbana och bussar. Fastigheten innehåller två restauranger, ett minilivs samt några mindre företag. Alla lägenheter har rymliga förråd i källaren.

Fastigheten Innanhavet1 köptes från Familjebostäder den 1 november år 2010.

Fastighetens adress är Båtbyggargatan 2-28, Lugnets Allé 72-80 och Rorgångargatan 1-7. Fastigheten innehas med tomträtt och innehåller 83 lägenheter, ett antal bokaler, ett gårdshus med växthus och gemensamma ytor. I föreningen finns 5 hyreslägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök, 2 st, 100 kvm

2 rum och kök, 22 st, 1 496 kvm

2,5 rum och kök, 7 st, 550 kvm

3 rum och kök, 47 st, 3 980 kvm

4,5 rum och kök, 1 st, 96 kvm

5 rum och kök, 4 st, 415 kvm

Bokaler, 8 st, 408 kvm

Kommersiella lokaler 6 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Förvaltningsberättelse

Under 2017 har en rad förbättringar genomförts i Brf Innanhavet1 som målning av dörrar och ekpaneler i entréerna, en analys av brandskyddet och säkerhetsbesiktning av tak med åtföljande åtgärder; plattläggningsarbeten har gjorts på gården. Dessutom har föreningen inrett ett gym i källaren till växthuset.

En Energikartläggning har genomförts med bistånd av Energimyndigheten tillsammans med en Energideklaration enligt myndighetskrav. Föreningen samarbetar med Sjöstadföreningen för att få idéer och stöd energi, drifts- och underhållsfrågor bl.a. för upphandling och olika tekniska lösningar.

Energikartläggningen visar att föreningen har potential att få ned energiförbrukningen som efter räntekostnaden är föreningens största enskilda kostnadspost. Föreningen har fått en omfattande lista med möjliga åtgärder som kommer att analyseras. Det finns medel placerade hos SBAB för satsningar inom energiområdet. Åtgärderna kommer att prioriteras efter lönsamhet.

Under 2017 gjorde Brf Innanhavet en förlust på 1 590 tkr. Införandet av nya avskrivningsregler enligt lag förklarar 2 193 tkr av förlusten. Föreningen tillämpar K2 dvs. avskrivning motsvarande 1 % per år av fastighetens anskaffningsvärde. Det viktiga blir att fokusera på föreningens löpande kassaflöde är i balans med underhållsbehovet sett över ett antal år.

Många bostadsrättsföreningar får förlust till följd av det nya regelverket för avskrivningar. Det viktiga blir att fokusera på att föreningens löpande kassaflöde är i balans med underhållsbehovet sett över ett antal år, dvs. att resultatet före avskrivningar och efter finansiella kostnader är positivt för föreningen.

Föreningen har ett positivt kassaflöde på den löpande driften om 605 tkr (årets resultat plus avskrivningar).

Lån om 10 000 tkr förföll den 25 september 2017 och omförhandlades till en femårig ränta på 1,73 %. Kassaflödet förbättras härigenom med 125 tkr under 2018.

Vid årsskiftet hade Brf Innanhavet en kassa på 3 417 tkr. En amortering om 1 000 tkr har gjorts under 2017.

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Ingen avgiftshöjning har gjorts för 2018. Överskottslikviditeten kommer att användas till underhåll och amorteringar.

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett. Styrelsen har haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Simonetta Todini (ordförande)

Johan Grövik

Niclas Hallberg

Britten Månsson Wallin

Ingrid Ruppert

Elisabeth Dani (suppleant)

Lena Rignér Gustafson (suppleant)

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 646 257	7 675 938	7 581 429	7 344 712
Resultat efter finansiella poster	-1 590 744	-830 674	-1 434 751	-7 680 475
Soliditet (%)	71,1	71,1	71,0	70,4

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	3 975 600	-8 566 327
Reservering till yttre fond				726 300	-726 300
Årets resultat					-1 590 744
Belopp vid årets utgång	187 872 361	931 190	1 260 418	4 701 900	-10 883 371

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -8 566 327

Reservering till yttre fond -726 300

Årets resultat -1 590 744

-10 883 371

Förslag till disposition:

Anspråkstagande av yttre fonden 358 166

Balanseras i ny räkning -11 241 537

-10 883 371

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

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 646 257	7 675 938
Summa rörelseintäkter		<u>7 646 257</u>	<u>7 675 938</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 647 590	-4 593 287
Styrelsearvode mm		-118 144	-116 438
Avskrivningar	4	-2 193 936	-2 286 702
Summa rörelsekostnader		<u>-7 959 670</u>	<u>-6 996 427</u>
Rörelseresultat		-313 413	679 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		8 082	11 027
Räntekostnader		-1 285 413	-1 521 212
Summa finansiella poster		<u>-1 277 331</u>	<u>-1 510 185</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 590 744	-830 674
Resultat före skatt		-1 590 744	-830 674
Årets resultat		<u>-1 590 744</u>	<u>-830 674</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2017-12-31

2016-12-31

254 652 627

254 652 627

254 652 627

27 039

28 477

554 319

609 835

3 417 179

3 417 179

4 027 014

258 679 641

256 846 563

256 846 563

256 846 563

32 322

46 023

503 764

582 109

3 515 353

3 515 353

4 097 462

260 944 025

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

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

Medlemsinsatser

188 803 551

188 803 551

Reparationsfond

1 260 418

1 260 418

Fond för yttre underhåll

4 701 900

3 975 600

Summa bundet eget kapital

194 765 869

194 039 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 292 627

-7 735 652

Årets resultat

-1 590 744

-830 674

Summa fritt eget kapital

-10 883 371

-8 566 326

Summa eget kapital

183 882 498

185 473 243

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

71 800 000

72 800 000

Summa långfristiga skulder

71 800 000

72 800 000

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

5

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

390 750

525 034

Skatteskulder

13 555

86 882

Övriga skulder

253 214

218 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 339 624

840 771

Summa kortfristiga skulder

2 997 143

2 670 782

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

258 679 641

260 944 025

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-313 413	679 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	2 193 936	2 286 702
Erhållen ränta mm		8 082	11 027
Erlagd ränta		-1 285 413	-1 521 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>603 192</u>	<u>1 456 028</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 283	603
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-33 009	-11 948
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-134 284	198 721
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		460 644	164 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>901 826</u>	<u>1 807 918</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Förändring av likvida medel		-98 174	807 918
Likvida medel vid årets början		3 515 353	2 707 435
Likvida medel vid årets slut		<u>3 417 179</u>	<u>3 515 353</u>

Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	673 763	672 168
Hysesintäkter lokal	1 319 762	1 301 835
Årsavgifter bostäder	5 095 259	5 089 930
Årsavgifter lokal	310 289	310 289
Hyra p-plats	54 000	54 000
Övrigt	193 184	247 716
	<hr/> 7 646 257	<hr/> 7 675 938

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Reparation och underhåll	2 363 442	1 414 321
El	197 523	164 151
Fjärrvärme	921 741	933 416
Vatten	198 205	191 344
Sopor	157 734	162 772
Försäkring	187 921	152 132
Tomträtt	925 800	925 800
Kabeltv-bredband	60 358	32 547
Förvaltning	262 598	267 109
Fettavskiljare	15 319	25 142
Övrigt drift	60 173	12 251
Revision	13 332	11 839
Övrig administration	93 300	114 219
Fastighetsskatt	190 144	186 244
	<hr/> 5 647 590	<hr/> 4 593 287

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 793 871	264 792 871
Utgående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
Ingående avskrivningar	-7 947 308	-5 660 606
Årets avskrivningar	-2 193 936	-2 286 702
Utgående avskrivningar	-10 141 244	-7 947 308
Redovisat värde	254 652 627	256 846 563
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	123 900 000	123 900 000
Byggnader	118 200 000	118 200 000
	242 100 000	242 100 000
Not 5 Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
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, 1,38%, 2020-09-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank, 1,14%, 2019-06-19	12 500 000	12 500 000
Swedbank, 3,38%, 2018-08-27	12 150 000	12 150 000
Swedbank, 0,567%	8 150 000	9 150 000
	72 800 000	73 800 000

år 2016, varav kortfristig del, 1 000 000 kr.

år 2017, varav kortfristig del, 1 000 000 kr.

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Brf Innanhavet att under år 2018 fortsätta med arbetet med energieffektivisering som inleddes 2016 i samarbete med Sjöstadsföreningen.


Not 8 Definition av nyckeltal

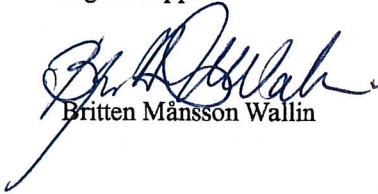
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Stockholm 2018-04-26


Ingrid Ruppert

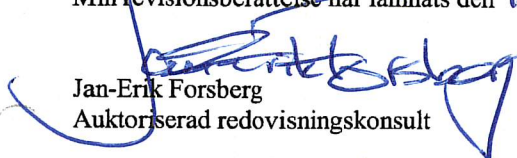

Niclas Hallberg


Britten Månsson Wallin


Simonetta Todini


Johan Grövik

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5-2018


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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 revisionsd 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 redovisningsd 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 17 Maj 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor