

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

TC
ST
TW

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> |
| | <u>-19 189 852</u> |

Förslag till disposition:

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

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 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 |

RG
ST
TW
KH

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

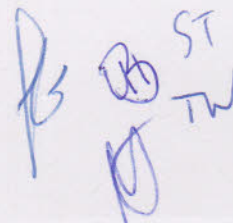
36 650 000

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> |

BT ST
TW
TT

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 slutförfallodatum 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

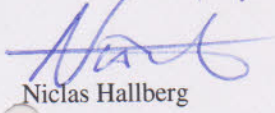
NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

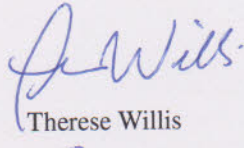
Stockholm 5/4 2021



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

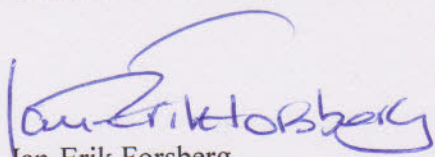
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Innanhavet 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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