

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Innanhavet 1  
Org nr: 769616-8421

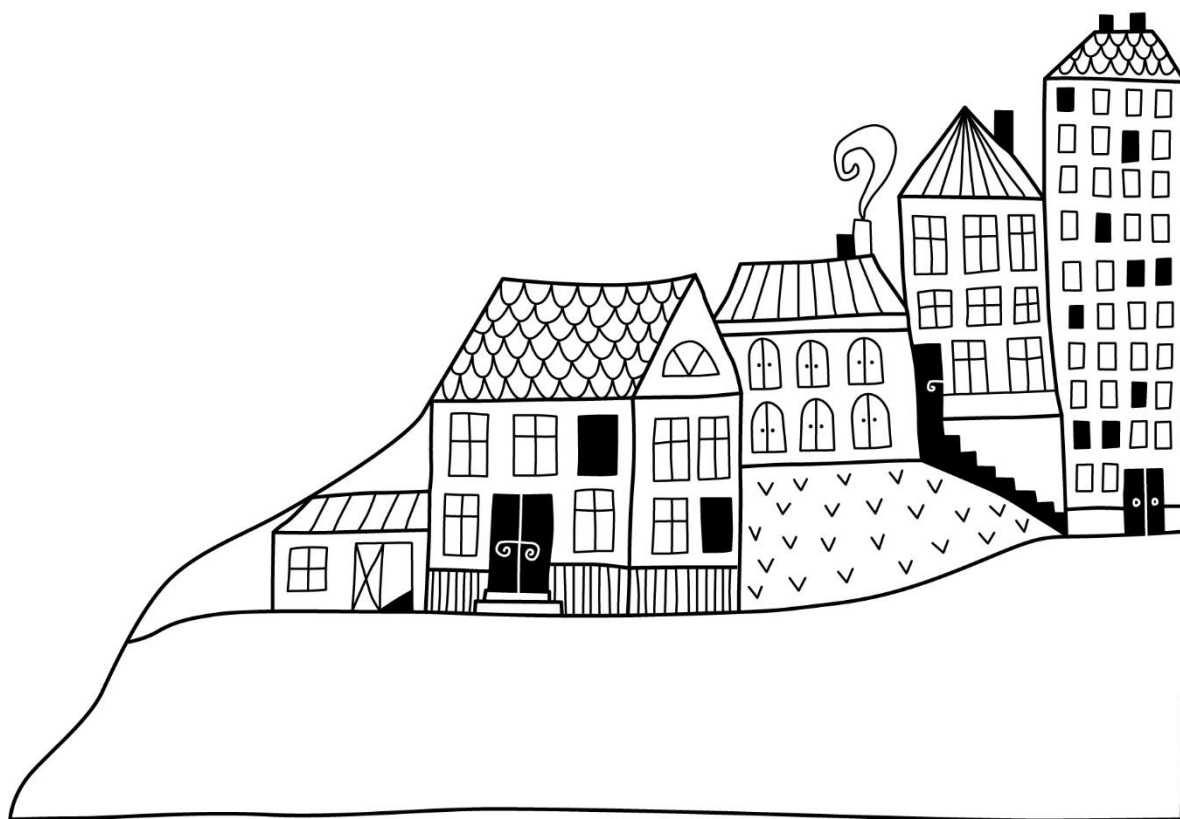




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innanhavet 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholm stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 495 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 453 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

BRF Innanhavet 1 är en bostadsrättsförening i Hammarby Sjöstad, Stockholm. Fastigheten ligger mellan naturreservaten 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 odlade och social samvaro.

Fastigheten byggdes år 2002 och har ritats av arkitekten Mats Egelius, arkitektfirman White. I direkt anslutning i fastigheten finns tvärbana och bussar. Fastigheten innehåller bland annat två restauranger, en minilivs samt ett 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 och 8 bokaler. Gårdshuset rymmer tre tvättstugor, föreningslokal, övernattningslägenhet och ett gym.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavtalet uppgår till 925 800 kr per år och gäller till 2031-01-31.

## Lägenhetsfördelning

| Standard        | Antal |
|-----------------|-------|
| 1 rum och kök   | 2     |
| 2 rum och kök   | 22    |
| 2,5 rum och kök | 7     |
| 3 rum och kök   | 47    |
| 4,5 rum och kök | 1     |
| 5 rum och kök   | 4     |

| Dessutom tillkommer        | Antal |
|----------------------------|-------|
| Antal lokaler, hyresrätt   | 6     |
| Antal lokaler, bostadsrätt | 9     |

Total tomtarea 4 676 m<sup>2</sup>

Hyresrätter 292 m<sup>2</sup>

Bostadsrätter 6 345 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 637 m<sup>2</sup>

Hyresrättslokaler 500 m<sup>2</sup>

Bostadsrättslokaler (Bokaler) 408 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 908 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 363 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 400 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 200 tkr och planerat underhåll för 79 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 88 766 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 958 tkr. Av detta är 1 157 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 426 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 157 tkr.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll                                       | År   |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| Takmålning                                                      | 2023 |
| Energimätare                                                    | 2023 |
| Balkonger                                                       | 2023 |
| Trall                                                           | 2023 |
| Fjärrvärmecentral med avkylningsväxlare samt återvinningssystem | 2024 |
| Solceller                                                       | 2024 |

## Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                               | Belopp |
|-------------------------------------------|--------|
| Ventilation, kanalrensning och filterbyte | 78 704 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Elisabet Forslin           | Ordförande     | 2026                                 |
| Carl Axelius               | Ledamot        | 2026                                 |
| Johan Otterbeck            | Ledamot        | 2027                                 |
| Josefine Berndt            | Ledamot        | 2027                                 |
| Lena Rigner                | Ledamot        | 2027                                 |
| Bengt Thimrén              | Ledamot        | 2027                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Luciano Dani               | Suppleant      | 2026                                 |
| Petter Svärd               | Suppleant      | 2027                                 |
| Simon Löfstedt             | Suppleant      | 2026                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jan Erik Forsberg          | Extern revisor | 2026                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b> |                | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Rolf Stackenland           |                | 2026                                 |
| <b>Valberedning</b>        |                | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| David Vujic                |                | 2026                                 |
| Lena Carlsson              |                | 2026                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3.

Under året har föreningen låtit installera nytt gemensamt bredband med Ownit som leverantör. Hastigheten uppgått till 700-1000 Mb/s och kostnaden för bredbandet ingår numera i medlemmarnas månadsavgifter.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av både lägenheter och lokaler har genomförts med godkänt resultat. Här vill styrelsen rikta ett stort tack till alla boende och lokal innehavare som gjort besiktningen möjlig på ett smidigt sätt.

Föreningen har även ordnat två gemensamma städdagar med korggrillning, där fokus har legat på att ta hand om och vårda den fina innergården. Två boende har dessutom på eget initiativ fräschat upp återvinningsrummet genom ommålning av golvet, vilket bidrar till en trevligare gemensam miljö.

Med anledning av den ökade oron i omvärlden och osäkra ränteutvecklingen har styrelsen valt att binda delar av föreningens lån under 2025. Efter dessa åtgärder har knappt hälften av föreningens låneportfölj rörlig ränta och resterande del fast ränta med olika bindningstider, för att sprida riskerna vid framtida ränteförändringar. Föreningen har under året amorterat 500 000 kronor på sina skulder.

För att möta ökade driftskostnader och ett högre avskrivningskrav i samband med övergången till redovisning enligt K3-regelverket, har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med den 1 januari 2026.

Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till:

- Lena Carlsson och Marianne Fogelberg för uppfräschningen av återvinningsrummet
- Lena Carlsson för det löpande arbetet med återvinningsrummet och kön med kolonilotterna
- Minna Paakkulainen för arbetet med gemensamhetslokalen
- Gymgruppen och trädgårdsgruppen

I övrigt har inga händelser under räkenskapsåret inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2026-01-01.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                               | 8 630  | 8 542  | 7 995  | 7 722  | 7 606  |
| Resultat efter finansiella poster             | -3 042 | -1 980 | -1 193 | -2 329 | -653   |
| Soliditet %                                   | 73     | 73     | 72     | 72     | 72     |
| Likviditet %                                  | 15     | 5      | 12     | 14     | 28     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 71     | 69     | 69     | 70     | 71     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 918    | 895    | 830    | 815    | 816    |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 689    | 760    | 676    | 852    | 623    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 679    | 601    | 561    | 570    | 544    |
| Energikostnad kr/kvm                          | 226    | 232    | 229    | 209    | 202    |
| Sparande kr/kvm                               | 203    | 200    | 255    | 270    | 290    |
| Ränta kr/kvm                                  | 176    | 202    | 141    | 87     | 82     |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 8 522  | 8 588  | 8 854  | 8 854  | 9 185  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 9 522  | 9 596  | 9 892  | 9 892  | 10 262 |
| Räntekänslighet %                             | 10,4   | 10,7   | 11,9   | 12,1   | 12,6   |

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 3 042 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 4 495 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens sparande för året ligger inom det rekommenderade intervallet likt tidigare år. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2026-01-01. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Fritt

| Eget kapital i kr                 | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets början           | 191 677 324     | 5 096 227          | 5 644 039      | -20 990 766         | -1 979 720     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                | -1 979 720          | 1 979 720      |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 1 157 000      | -1 157 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | -78 704        | 78 704              |                |
| Årets resultat                    |                 |                    |                |                     | -3 041 689     |
| Vid årets slut                    | 191 677 324     | 5 096 227          | 6 722 335      | -24 048 782         | -3 041 689     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -22 970 487        |
| Årets resultat                          | -3 041 689         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 157 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 78 704             |
| <b>Summa</b>                            | <b>-27 090 472</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 27 090 472**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                          |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2 | 8 629 792                | 8 542 272                |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3 | 158 508                  | 227 767                  |
| <b>Summa</b>                                         |       | <b>8 788 300</b>         | <b>8 770 039</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | Not 4 | -5 200 595               | -5 734 282               |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5 | -544 707                 | -942 604                 |
| Personalkostnader                                    |       | -269 082                 | -257 001                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 6 | -4 495 028               | -2 289 009               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |       | <b>-10 509 412</b>       | <b>-9 222 896</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>-1 721 112</b>        | <b>-452 857</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |       | 8 922                    | 976                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |       | -1 329 499               | -1 527 840               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |       | <b>-1 320 577</b>        | <b>-1 526 864</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>-3 041 689</b>        | <b>-1 979 720</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>-3 041 689</b>        | <b>-1 979 720</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 234 943 824        | 239 259 817        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 8  | 2 924 951          | 3 063 604          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>237 868 775</b> | <b>242 323 421</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>238 026 936</b> | <b>242 521 964</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                  | 33 524             |
| Övriga fordringar                             | Not 9  | 5 109              | 17 307             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 475 742            | 376 998            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>480 851</b>     | <b>427 829</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 4 424 503          | 2 967 510          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 424 503</b>   | <b>2 967 510</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 905 355</b>   | <b>3 395 338</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>242 932 291</b> | <b>245 917 302</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 196 773 551                  | 196 773 551                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 6 722 335                    | 5 644 039                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>203 495 886</strong> | <strong>202 417 590</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | -24 048 783                  | -20 990 766                  |
| Årets resultat                                  | -3 041 689                   | -1 979 720                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-27 090 472</strong> | <strong>-22 970 487</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>176 405 414</strong> | <strong>179 447 103</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 11                       | 34 800 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>34 800 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 11                       | 29 500 000                   |
| Leverantörsskulder                              |                              | 603 033                      |
| Skatteskulder                                   | Not 12                       | 8 176                        |
| Övriga skulder                                  | Not 13                       | 222 745                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14                       | 1 392 923                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>31 726 877</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>242 932 291</strong> | <strong>245 917 302</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                  | 2024/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | -1 721 112                 | -452 857                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 4 495 028                  | 2 289 009                   |
|                                                                                               | <strong>2 773 916</strong> | <strong>1 836 152</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 8 922                      | 976                         |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 257 994                 | -1 567 083                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 524 844</strong> | <strong>270 046</strong>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -53 023                    | -27 147                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 485 173                    | -1 000 208                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 956 994</strong> | <strong>-757 310</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                          | -3 109 481                  |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           |                            | 778 750                     |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-2 330 731</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -500 000                   | -2 000 000                  |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott                                                           | 0                          | 3 670 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-500 000</strong>  | <strong>1 670 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 456 994                  | -1 418 041                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 967 510                  | 4 385 551                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 424 503                  | 2 967 510                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                          | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                                                      | Linjär              | 30-120   |
| Fjärrvärmecentral med avkylningsväxlare och återvinningssystem | Linjär              | 25       |
| Solceller                                                      | Linjär              | 20       |
| Tvättutrustning                                                | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 5 776 011                | 5 685 108                |
| Årsavgifter, lokaler                | 384 699                  | 316 512                  |
| Hyror, bostäder                     | 642 256                  | 621 385                  |
| Hyror, lokaler                      | 1 406 040                | 1 513 847                |
| Hyror, p-platser                    | 79 200                   | 72 400                   |
| Hyror, övriga                       | 110 857                  | 108 022                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0                        | -6 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt  | -498                     | -1 162                   |
| Rabatter                            | -3 328                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder           | 30 804                   | 38 469                   |
| Elavgifter                          | 2 400                    | 1 200                    |
| Debiterad fastighetsskatt-          | 125 040                  | 136 474                  |
| Övriga lokalintäkter                | 2 392                    | 2 500                    |
| Övriga avgifter                     | 1 500                    | 0                        |
| Övriga ersättningar                 | 65 562                   | 53 517                   |
| Övriga sidointäkter                 | 6 857                    | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>8 629 792</b>         | <b>8 542 272</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna kommunala bidrag           | 22 410                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 38 385                   | 119 396                  |
| Försäkringsersättningar             | 97 713                   | 108 371                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>158 508</b>           | <b>227 767</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -78 704                          | -1 202 113                       |
| Reparationer                         | -1 199 672                       | -684 700                         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -375 092                         | -367 290                         |
| Tomträttsavgäld                      | -925 800                         | -925 800                         |
| Försäkringspremier                   | -144 617                         | -149 761                         |
| Kabel- och digital-TV                | -99 873                          | -67 572                          |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 666                          | -9 251                           |
| Serviceavtal                         | -76 262                          | -115 710                         |
| Sotning                              | -13 317                          | -16 947                          |
| Obligatoriska besiktningar           | -78 370                          | -24 082                          |
| Bevakningskostnader                  | -4 111                           | 0                                |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                                | -8 100                           |
| Snö- och halkbekämpning              | -35 429                          | -75 061                          |
| Förbrukningsinventarier              | -10 689                          | -18 595                          |
| Vatten                               | -466 562                         | -414 400                         |
| Fastighetsel                         | -332 701                         | -301 201                         |
| Uppvärmning                          | -903 923                         | -1 033 244                       |
| Sophantering och återvinning         | -290 207                         | -271 328                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -152 599                         | -49 126                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-5 200 595</b>                | <b>-5 734 282</b>                |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -321 516                 | -495 425                 |
| IT-kostnader                               | -17 410                  | -16 860                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 000                  | -22 000                  |
| Övriga försäljningskostnader               | 0                        | -2 062                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -101 773                 | -87 578                  |
| Kreditupplysningar                         | -4 891                   | -23 717                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 640                  | -16 044                  |
| Representation                             | -5 466                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -6 476                   | -5 997                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -19 055                  | -133 533                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 303                  | -5 681                   |
| Konsultarvoden                             | -9 000                   | -105 905                 |
| Bankkostnader                              | -4 476                   | -4 647                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -23 156                  |
| Övriga externa kostnader                   | -2 701                   | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-544 707</b>          | <b>-942 604</b>          |

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -4 315 994               | -2 202 750               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -40 381                  | -40 381                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -138 653                 | -45 877                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-4 495 028</b>        | <b>-2 289 009</b>        |



## Not 7 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                         |                    |                    |
| Byggnader                                       | 264 330 051        | 264 330 051        |
| Standardförbättringar                           | 463 820            | 463 820            |
|                                                 | <b>264 793 871</b> | <b>264 793 871</b> |
| <b>Årets omföringar</b>                         |                    |                    |
| Byggnader – Omföring från standardförbättring   | 463 820            | -                  |
| Standardförbättringar – Omföring till byggnader | -463 820           | -                  |
|                                                 | <b>0</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>   | <b>264 793 871</b> | <b>264 793 871</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -25 070 233        | -22 867 483        |
| Standardförbättringar                                  | -463 820           | -463 820           |
|                                                        | <b>-25 534 053</b> | <b>-23 331 303</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -4 315 994         | -2 202 750         |
|                                                        | <b>-4 315 994</b>  | <b>-2 202 750</b>  |
| <b>Årets omföringar av avskrivningar</b>               |                    |                    |
| Byggnader – Omföring från standardförbättringar        | -463 820           | -                  |
| Standardförbättringar – Omföring till byggnader        | 463 820            | -                  |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-29 850 047</b> | <b>-25 534 053</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>234 943 824</b> | <b>239 259 817</b> |

### Varav

|                       |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader             | 234 943 824 | 239 259 817 |
| Standardförbättringar | 0           | 0           |

### Taxeringsvärden

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 340 000 000        | 377 000 000        |
| Lokaler                      | 23 200 000         | 23 200 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>363 200 000</b> | <b>400 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>179 200 000</i> | <i>174 200 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>184 000 000</i> | <i>226 000 000</i> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                      | 3 513 294        | 403 813          |
|                                               | <b>3 513 294</b> | <b>403 813</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                  |                  |
| Installationer                                | 0                | 3 109 481        |
|                                               | <b>0</b>         | <b>3 109 481</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>3 513 294</b> | <b>3 513 294</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | -205 270         | -164 889         |
| Installationer                                         | -45 877          | 0                |
|                                                        | <b>-251 147</b>  | <b>-164 889</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | -40 381          | -40 381          |
| Installationer                                         | -138 653         | -45 877          |
|                                                        | <b>-179 034</b>  | <b>-86 258</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Maskiner och inventarier                               | -245 652         | -205 270         |
| Installationer                                         | -184 530         | -45 877          |
|                                                        | <b>-430 181</b>  | <b>-251 147</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-430 181</b>  | <b>-251 147</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>3 083 113</b> | <b>3 262 147</b> |

### Varav

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Maskiner och inventarier | 158 162   | 198 543   |
| Installationer           | 2 924 951 | 3 063 604 |

## Not 9 Övriga fordringar

|                                | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 5 109        | 17 307        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>5 109</b> | <b>17 307</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 136 705        | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 52 762         | 128 250        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 19 122         | 0              |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 9 276          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 35 703         | 8 022          |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 231 450        | 231 450        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>475 742</b> | <b>376 998</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Inteckningslån                                                   | 64 300 000        | 64 800 000  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -29 500 000       | -64 800 000 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>34 800 000</b> | <b>0</b>    |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,21%      | 2025-02-26          | 12 150 000,00        | -12 150 000,00          | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 2,21%      | 2025-06-28          | 10 500 000,00        | -10 500 000,00          | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     |            | 2025-06-28          | 7 500 000,00         | -7 500 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     |            | 2025-06-28          | 4 650 000,00         | -4 650 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     |            | 2025-09-25          | 30 000 000,00        | -30 000 000,00          | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 2,21%      | 2026-06-28          | 0,00                 | 30 000 000,00           | 500 000,00         | 29 500 000,00        |
| SWEDBANK     | 2,90%      | 2027-03-25          | 0,00                 | 7 500 000,00            | 0,00               | 7 500 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,90%      | 2027-03-25          | 0,00                 | 10 500 000,00           | 0,00               | 10 500 000,00        |
| SWEDBANK     | 2,74%      | 2028-02-25          | 0,00                 | 12 150 000,00           | 0,00               | 12 150 000,00        |
| SWEDBANK     | 2,98%      | 2028-03-24          | 0,00                 | 4 650 000,00            | 0,00               | 4 650 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>64 800 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>500 000,00</b>  | <b>64 300 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Det redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Det för att följa god redovisningssed.

**Not 12 Skatteskulder**

|                                  | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 0            | 52 664        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 375 092      | 0             |
| Debiterad preliminärskatt        | -366 916     | 0             |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>8 176</b> | <b>52 664</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner       | 180 000        | 180 000        |
| Skuld för moms              | 42 745         | 56 995         |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>222 745</b> | <b>236 995</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 37 892           | 38 223           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 151 552          | 80 047           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 17 534           | 8 882            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 54 876           |
| Upplupna elkostnader                                      | 47 124           | 66 809           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 77 946           | 68 862           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 116 633          | 115 022          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 756           | 7 179            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 217           | 19 049           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 120 600          | 121 650          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 40 295           | 5 869            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 751 374          | 591 532          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 392 923</b> | <b>1 177 997</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 85 000 000 | 85 000 000 |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15/4 2026

Årsredovisningen undertecknades enligt digital signatur

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabet Forslin,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carl Axelius,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Otterbeck,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Josefine Berndt,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bengt Thimrén,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Rigner,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

JEF Holding AB

---

Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

# Brf Innanhavet 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Innanhavet 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577744503

## Dokument

308214 ÅR 2025

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-05-11 11:18:29 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2026-05-11 16:44:58 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Elisabet Forslin (EF)

elisabeth.forslin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Elisabet Viktoria Forslin"

Signerade 2026-05-11 11:25:11 CEST (+0200)

Carl Axelius (CA)

carl.axelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL AXELIUS"

Signerade 2026-05-11 11:53:42 CEST (+0200)

Johan Otterbeck (JO)

johan.otterbeck@snowcap.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Otterbeck"

Signerade 2026-05-11 16:02:47 CEST (+0200)

Josefine Berndt (JB)

josfine.berndt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFINE BERNDT"

Signerade 2026-05-11 11:27:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577744503

Bengt Thimrén (BT)  
bengt.thimren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT THIMRÉN"  
Signerade 2026-05-11 11:32:14 CEST (+0200)

Lena Rigner (LR)  
lena.rigner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla  
Lena Margareta Rigner"  
Signerade 2026-05-11 11:33:41 CEST (+0200)

Jan-Erik Forsberg (JF)  
jef@jefholding.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Erik Forsberg"  
Signerade 2026-05-11 16:44:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

