

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 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 odlade och social samvaro.

Fastigheten byggdes år 2002 och har ritats av arkitekten Mats Egelius, arkitektfirman White, med fokus på bostäder med gemenskap i linje med social hållbarhet. 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 inhyr med tomträtt och innehåller 83 lägenheter, ett antal bokaler, ett gårdshus med växthus, föreningslokal och ett gym. 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. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Väsentliga händelser under året

Under 2018 har en rad förbättringar genomförts i Brf Innanhavet1 med fortsatt målning av dörrar och ekpaneler i entréerna, loftgångarna vid Båtbyggargatan 14 har åtgärdats med nya beläggningar för att förhindra fukt.

På initiativ av föreningens medlemmar har ett mindre gym färdigställts i källaren av växthuset.

Under 2018 kunde föreningen genom projektet MEF (Målstyrd Energiförvaltning) som avslutades 2018 få hjälp av WSP genom Stockholms Stad i anbudsförfarandet att få fram företaget LT FM AB som föreningen nu skrivit ett treårigt avtal med för att energieffektivisera och optimera värme och ventilation. Avsikten är att långsiktigt få ner kostnaden av dessa även genom investeringsåtgärder i bl.a. i undercentral och styrsystem. Det finns medel placerade hos SBAB för satsningar inom energiområdet. Energikartläggningen visar att föreningen har potential att få ned energiförbrukningen som efter räntekostnaden är föreningens största enskilda kostnadspost.

Under 2018 gjorde Brf Innanhavet en förlust på 1 050 tkr. Föreningen tillämpar K2 reglerna för avskrivning motsvarande 0,83% per år av fastighetens anskaffningsvärde dvs. 2 193 tkr/år.

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 1 143 tkr (årets resultat plus avskrivningar).

# Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

Lån om 12,5 mkr förföll den 27 augusti 2018 och omförhandlades till en femårig ränta på 1,30 % vilket innebär en ytterligare sänkning av räntekostnader. Kassaflödet förbättras härigenom med 260 tkr på årsbasis.

Vid årsskiftet hade Brf Innanhavet en kassa på 2 769 tkr. Styrelsen beslutade öka amorteringar till 1 500 tkr under 2018 jämfört med tidigare år.

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

Medlemsantal 2018-12-31 135 st (föregående år 131 st).

Under året har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett samt 4 andrahandsupplåtelse. Styrelsen har haft 9 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls den 29 maj 2018.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Simonetta Todini (ordförande)  
Britten Månsson Wallin (ledamot)  
Christoffer Perenkranz (ledamot)  
Johan Grövik (ledamot)  
Niclas Hallberg (ledamot)

Elisabeth Dani (suppleant)  
Peter Jurmala (suppleant)

Revisor  
PROJF Consulting AB, Jan-Erik Forsberg

Valberedning  
Magnus Hagberg (sammankallande)  
Arne Persson  
Lena Carlsson

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholm kommun.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 648 538	7 646 257	7 675 938	7 581 429
Resultat efter finansiella poster	-1 049 856	-1 590 744	-830 674	-1 434 751
Soliditet (%)	71,4	71,1	71,1	71,0

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	4 701 900	-10 883 371
Reservering till yttre fond				726 300	-726 300
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Aspråkstagande av yttre fond				-358 166	358 166
Årets resultat					-1 049 856
Belopp vid årets utgång	187 872 361	931 190	1 260 418	5 070 034	-12 301 361

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 525 205
Reservering till yttre fond	-726 300
Årets resultat	-1 049 856
	<hr/>
	-12 301 361

Förslag till disposition:

Anspråkstagande av yttre fonden	111 335
Balanseras i ny räkning	-12 412 696
	<hr/>
	-12 301 361

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 648 538	7 646 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>7 648 538</u>	<u>7 646 257</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 217 955	-5 647 590
Styrelsearvode mm		-176 079	-118 144
Avskrivningar	4	-2 193 936	-2 193 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 587 970</u>	<u>-7 959 670</u>
<b>Rörelseresultat</b>		60 568	-313 413
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		7 414	8 082
Räntekostnader		-1 117 838	-1 285 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 110 424</u>	<u>-1 277 331</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 049 856	-1 590 744
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 049 856</u>	<u>-1 590 744</u>

**Brf Innanhavet 1**

Org.nr. 769616-8421

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

Byggnader och mark

Not

**2018-12-31****2017-12-31****Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

4

252 458 691

254 652 627

252 458 691

254 652 627

252 458 691

254 652 627

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

27 039

46 212

599 464

672 715

27 039

28 477

554 319

609 835

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

2 769 119

2 769 119

3 417 179

3 417 179

**Summa omsättningstillgångar**

3 441 834

4 027 014

**SUMMA TILLGÅNGAR****255 900 525****258 679 641**

**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		5 070 034	4 701 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195 134 003</b>	<b>194 765 869</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-11 251 505	-9 292 627
Årets resultat		-1 049 856	-1 590 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 301 361</b>	<b>-10 883 371</b>

**Summa eget kapital****182 832 642**      **183 882 498****Långfristiga skulder**

Fastighetslån	5	50 650 000	71 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 650 000</b>	<b>71 800 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån	5	20 650 000	1 000 000
Leverantörsskulder		399 676	390 750
Skatteskulder		0	13 555
Övriga skulder		445 141	253 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		923 066	1 339 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 417 883</b>	<b>2 997 143</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****255 900 525**      **258 679 641**

# Brf Innanhavet 1

Org.nr. 769616-8421

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		60 568	-313 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 193 936	2 193 936
Erhållen ränta mm		7 414	8 082
Erlagd ränta		-1 117 838	-1 285 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 144 080</b>	<b>603 192</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-0	5 283
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-49 999	-33 009
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 926	-134 284
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-251 067	460 644
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>851 940</b>	<b>901 826</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-1 500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-648 060</b>	<b>-98 174</b>
Likvida medel vid årets början		3 417 179	3 515 353
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 769 119</b>	<b>3 417 179</b>



# 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	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	683 195	673 763
Hysesintäkter lokal	1 340 688	1 319 762
Årsavgifter bostäder	5 095 259	5 095 259
Årsavgifter lokal	310 289	310 289
Hyra p-plats	54 000	54 000
Bidrag från Energimyndigheten	30 000	0
Övrigt	135 107	193 184
	<hr/> 7 648 538	<hr/> 7 646 257

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Reparation och underhåll	1 754 674	2 363 442
El	234 362	197 523
Fjärrvärme	944 259	921 741
Vatten	207 773	198 205
Sopor	165 979	157 734
Försäkring	237 423	187 921
Tomträtt	925 800	925 800
Kabeltv-bredband	32 720	60 358
Förvaltning	248 635	262 598
Fettavskiljare	13 284	15 319
Övrigt drift	62 464	60 173
Revision	13 706	13 332
Övrig administration	184 904	93 300
Fastighetsskatt	191 972	190 144
	<hr/> 5 217 955	<hr/> 5 647 590

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
	Utgående anskaffningsvärden	264 793 871	264 793 871
	Ingående avskrivningar	-10 141 244	-7 947 308
	Årets avskrivningar	-2 193 936	-2 193 936
	Utgående avskrivningar	-12 335 180	-10 141 244
	Redovisat värde	252 458 691	254 652 627
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	123 900 000	123 900 000
	Byggnader	118 200 000	118 200 000
		242 100 000	242 100 000
<b>Not 5</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	7 500 000	7 500 000
	Swedbank, 1,73%, 2022-09-23	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, 1,38%, 2020-09-25	30 000 000	30 000 000
	Swedbank, 1,14%, 2019-06-19	12 500 000	12 500 000
	Swedbank, 1,3%, 2023-08-25	12 150 000	12 150 000
	Swedbank, 0,973%	6 650 000	8 150 000
		71 300 000	72 800 000

år 2018, varav kortfristig del, 1 500 000 kr. (amortering)

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Totalt 19 150 000 kr.

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

**Övriga noter**

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

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

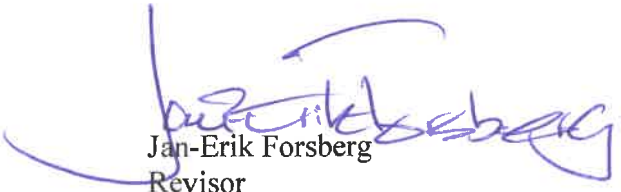
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Innanhavet 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 24 April 2019

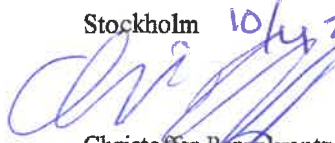
  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

**Brf Innanhavet 1**

Org.nr. 769616-8421

**NOTER**

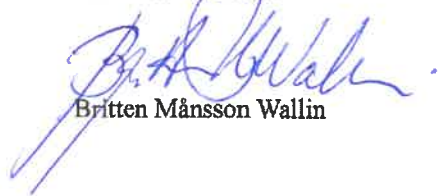
Stockholm 10/4 2019



Christoffer Berenkrantz



Niclas Hallberg



Britten Månsson Wallin

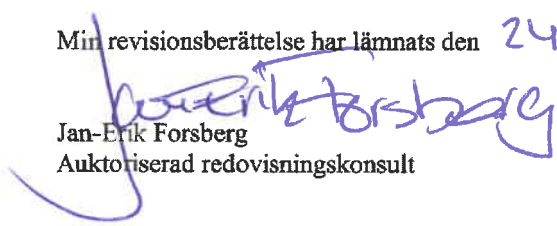


Simonetta Todini



Johan Grövik

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019



Jan-Erik Forsberg

Auktoriserad redovisningskonsult