

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Innanhavet 1
Org nr: 769616-8421





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innanhavet 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 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 Egeli, 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 9 bokaler. Gårdshuset rymmer tre tvättstugor, föreningslokal, övernattningslägenhet och ett gym.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 m²

Hyresrätter 292 m²

Bostadsrätter 6 345 m²

Total bostadsarea 6 637 m²

Hyresrättslokaler 500 m²

Bostadsrättslokaler (Bokaler) 408 m²

Total lokalarea 908 m²

Årets taxeringsvärde 400 200 000 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 685 tkr och planerat underhåll för 1 202 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 282 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 576 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 329 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Takmålning	2023
Energimätare	2023
Balkonger	2023
Trall	2023

Årets utförda underhåll	Belopp
Fasadunderhåll	1 046 285
Byte och tätning av fönster	64 703
Balkongreparation	91 125

Årets utförda investeringar	Belopp
Fjärrvärmecentral med avkylningsväxlare samt återvinningssystem	903 350
Solceller	1 427 381



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Bohlin	Ordförande	2025
Jonas Larsson	Ledamot	2025
Elisabet Forslin	Ledamot	2026
Carl Axelius	Ledamot	2026
Thérèse Willis	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Griffin Hill	Suppleant	2026
Luciano Dani	Suppleant	2025
Simon Löfstedt	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Forsberg	Extern revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Stackeland		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande arbetsuppgifter har styrelsen under 2024 fortsatt arbetet med att minska föreningens kostnader. En stor del av styrelsens arbete har fokuserat på att effektivisera och minska föreningens energiförbrukning samt att se över föreningens förvaltningskostnader.

Åtgärder för att effektivisera och minska föreningens energiförbrukning inkluderar installationen av en frånluftsvärmepump, som påbörjades i december 2023 och varit i drift sedan mars 2024. Vi har minskat fjärrvärmeförbrukningen med 30-35 procent jämfört med samma period förra året. Solceller installerades under vår/sommar 2024 på byggnadens tak. Dessa solceller kommer att spela en viktig roll för att ytterligare sänka våra energikostnader, särskilt under vår och höst då de kommer att bidra till att driva vår värmepump. I samband med att solcellerna togs i bruk tecknade styrelsen ett nytt elavtal med Boo Energi, både avseende elen vi förbrukar och överskottet av el som vi säljer.

Föreningens förvaltningskostnader har setts över och ett nytt avtal avseende fastighetsskötsel och drift för vår fastighet har tecknats med Algieba och ett nytt städavtal med Linn Ståd. Dessa nya avtal innebär en årlig besparing om cirka 140.000 kronor.

Försäljning av lokal: Föreningen sålde en hyreslokal på Båtbyggargatan 26 i augusti till ett mycket bra pris. Försäljningen gav ett välkommet tillskott till kassan och en del av likviden, 2 mkr, användes till att amortera på ett av föreningens lån.

Reparation av fasadputs: Under sommaren genomfördes välbehövlig genomgång och reparation av skador på fasadputsen mot gården, även kompletterande plåtarbeten genomfördes på fasaden.

Genomförande av målningsarbete: För att underhålla vår gemensamma träfasad, fönster, fönsterdörrar och balkongfronter genomfördes målningsarbete under senhösten. Vi tackar alla boende för det goda samarbetet.

Vattenskador: Vattenskador är fortsatt en utmaning för vår fastighet. Under 2024 har vi haft vattenskador där vatten trängt in utifrån, framför allt från terrasser och loftgångar. Undersökningar av dessa skador pågår för att kunna hitta en permanent lösning på problemen.

Avgiftshöjning: En avgiftshöjning med 2 procent genomfördes under 2024 på grund av stigande kostnader.

Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till:

- Billy Moberg, som hjälper föreningen med frågor gällande el
- Lena Carlsson, för insatser vad gäller återvinningsrummet och kö-ansvaret till odlingslotterna
- Minna Paakkulainen, för arbetet med vår gemensamhetslokal
- Gymgruppen & 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 270 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 278 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 907 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% from 2025-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 542	7 995	7 722	7 606	7 623
Resultat efter finansiella poster	-1 980	-1 193	-2 329	-653	-4 064
Soliditet %	73	72	72	72	72
Likviditet %	5	12	14	28	302
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	69	69	70	71	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	895	830	815	816	818
Driftkostnader kr/kvm	760	676	852	623	1053
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	601	561	570	544	706
Energikostnad kr/kvm	232	229	209	202	168
Sparande kr/kvm	200	255	270	290	104
Ränta kr/kvm	202	141	87	82	107
Skuldsättning kr/kvm	8 588	8 854	8 854	9 185	9 185
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 596	9 892	9 892	10 262	10 262
Räntekänslighet %	10,7	11,9	12,1	12,6	12,5

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 980 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har under året utfört underhåll för 1 202 tkr samt investeringar för 2 331 tkr vilket är långt över föreningens genomsnittliga kostnad för underhåll. Resultatet för året belastas även av avskrivningar på 2 289 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens sparande för året ligger inom det rekommenderade intervallet likt tidigare år. Styrelsen har dessutom höjt årsavgiften med 2% from 2025-01-01. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här 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

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	190 247 324	2 856 227	5 517 152	-19 670 432	-1 193 447
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 193 447	1 193 447
Reservering underhållsfond			1 329 000	-1 329 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 202 113	1 202 113	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 430 000	2 240 000			
Årets resultat					-1 979 720
Vid årets slut	191 677 324	5 096 227	5 644 039	-20 990 766	-1 979 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 863 879
Årets resultat	-1 979 720
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 329 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 202 113
Summa	-22 970 487

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-22 970 487**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 542 272	7 995 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 767	145 770
Summa rörelseintäkter		8 770 039	8 141 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 734 282	-5 101 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-942 604	-736 933
Personalkostnader		-257 001	-197 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 289 009	-2 243 132
Summa rörelsekostnader		-9 222 896	-8 278 867
Rörelseresultat		-452 857	-137 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		976	5 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 527 840	-1 061 604
Summa finansiella poster		-1 526 864	-1 055 791
Resultat efter finansiella poster		-1 979 720	-1 193 447
Årets resultat		-1 979 720	-1 193 447



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	239 259 817	241 462 568
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	3 262 147	238 924
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	778 750
Summa materiella anläggningstillgångar		242 521 964	242 241 318
Summa anläggningstillgångar		242 521 964	242 480 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 524	1 135
Övriga fordringar	Not 10	17 307	16 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	376 998	382 864
Summa kortfristiga fordringar		427 829	400 681
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 967 510	4 385 551
Summa kassa och bank		2 967 510	4 385 551
Summa omsättningstillgångar		3 395 338	4 786 232
Summa tillgångar		245 917 302	247 266 474



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	196 773 551	193 103 551
Fond för yttre underhåll	5 644 039	5 517 152
Summa bundet eget kapital	202 417 590	198 620 703
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 990 766	-19 670 432
Årets resultat	-1 979 720	-1 193 447
Summa fritt eget kapital	-22 970 487	-20 863 879
Summa eget kapital	179 447 103	177 756 823
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0
Summa långfristiga skulder	0	30 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	64 800 000
Leverantörsskulder		202 543
Skatteskulder	Not 13	52 664
Övriga skulder	Not 14	236 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 177 997
Summa kortfristiga skulder	66 470 199	39 509 650
Summa eget kapital och skulder	245 917 302	247 266 474



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-414 634	-137 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 289 009	2 243 132
	1 874 375	2 105 476
Erhållen ränta	976	5 814
Erlagd ränta	-1 567 083	-1 021 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 268	1 090 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 147	-727
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 038 430	958 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-757 310	2 048 003
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-3 109 481	0
Investeringar i pågående byggnation	778 750	-778 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 330 731	-778 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 670 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 670 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 418 041	1 269 253
Likvida medel vid årets början	4 385 551	3 116 297
Likvida medel vid årets slut	2 967 510	4 385 551



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

I föreningens årsavgift ingår värme och grundutbud TV.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Övriga materiella anläggningstillgångar	Linjär	5
Fjärrvärmecentral med avkylningsväxlare och återvinningssystem	Linjär	25
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 685 108	5 255 350
Årsavgifter, lokaler	316 512	309 872
Hyror, bostäder	621 385	604 338
Hyror, lokaler	1 513 847	1 442 540
Hyror, p-platser	72 400	54 000
Hyror, övriga	108 022	104 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 162	0
Bränsleavgifter, bostäder	38 469	38 100
Elavgifter	1 200	0
Debiterad fastighetsskatt-	136 474	138 492
Övriga lokalintäkter	2 500	0
Övriga ersättningar	53 517	59 869
Summa nettoomsättning	8 542 272	7 995 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	64 951
Övriga rörelseintäkter	119 396	80 819
Försäkringsersättningar	108 371	0
Summa övriga rörelseintäkter	227 767	145 770

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 202 113	-871 605
Reparationer	-684 700	-472 649
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-367 290	-363 887
Tomträttsavgäld	-925 800	-925 800
Försäkringspremier	-149 761	-136 229
Kabel- och digital-TV	-67 572	-29 506
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 251	-45 773
Serviceavtal	-115 710	-115 071
Sotning	-16 947	-23 571
Obligatoriska besiktningar	-24 082	-30 768
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 100	0
Snö- och halkbekämpning	-75 061	-44 117
Drift och förbrukning, övrigt	0	-23 928
Förbrukningsinventarier	-18 595	-40 968
Vatten	-414 400	-382 921
Fastighetsel	-301 201	-222 733
Uppvärmning	-1 033 244	-1 122 201
Sophantering och återvinning	-271 328	-262 768
Förvaltningsarvode drift	-49 126	13 020
Summa driftskostnader	-5 734 282	-5 101 475



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-495 425	-520 547
IT-kostnader	-16 860	-53 939
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-18 258
Övriga försäljningskostnader	-2 062	-1 500
Övriga förvaltningskostnader	-87 578	-41 455
Kreditupplysningar	-23 717	-4 599
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 044	-17 852
Kontorsmateriel	-5 997	0
Telefon och porto	0	-1 935
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-133 533	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-11 540
Konsultarvoden	-105 905	-59 245
Bankkostnader	-4 647	-3 763
Advokat och rättegångskostnader	-23 156	0
Övriga externa kostnader	0	-2 302
Summa övriga externa kostnader	-942 604	-736 933

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 202 750	-2 202 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 381	-40 381
Avskrivning Installationer	-45 877	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 289 009	-2 243 132



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	264 330 051	264 330 051
Standardförbättringar	463 820	463 820
	264 793 871	264 793 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	264 793 871	264 793 871

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-22 867 483	-20 664 732
Standardförbättringar	-463 820	-463 820
	-23 331 303	-21 128 552
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 202 750	-2 202 750
	-2 202 750	-2 202 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 534 053	-23 331 302
Restvärde enligt plan vid årets slut	239 259 817	241 462 568

Varav

Byggnader	239 259 817	241 462 568
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	377 000 000	377 000 000
Lokaler	23 200 000	23 200 000

Totalt taxeringsvärde	400 200 000	400 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>174 200 000</i>	<i>174 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>226 000 000</i>	<i>226 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	403 813	403 813
	403 813	403 813
Årets anskaffningar		
Installationer	3 109 481	0
	3 109 481	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 513 294	403 813

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-164 889	-124 507
	-164 889	-124 507
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-40 381	-40 381
Installationer	-45 877	
	-86 258	-40 381
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-205 270	-164 889
Installationer	-45 877	
	-251 147	-164 889
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-251 147	-164 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 262 147	238 924

Varav

Maskiner och inventarier	198 543	238 924
Installationer	3 063 604	0

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	0	778 750
Vid årets slut	0	778 750

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 307	16 682
Summa övriga fordringar	17 307	16 682

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 250	123 045
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	7 403
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 276	10 306
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 022	10 661
Förutbetald tomträttsavgäld	231 450	231 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 998	382 864

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	64 800 000	66 800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 800 000	-24 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	42 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,57%	2024-09-19	12 500 000,00	-12 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,10%	2025-02-28	12 150 000,00	0,00	0,00	12 150 000,00
SWEDBANK	3,10%	2025-06-28	4 650 000,00	0,00	0,00	4 650 000,00
SWEDBANK	3,08%	2025-03-28	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	3,08%	2025-03-28	0,00	12 500 000,00	2 000 000,00	10 500 000,00
SWEDBANK	0,57%	2025-09-25	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
Summa			66 800 000,00	0,00	2 000 000,00	64 800 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 13 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	52 664	430 959
Debiterad preliminärskatt	0	-317 460
Summa skatteskulder	52 664	113 499

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	180 000	180 000
Skuld för moms	56 995	63 951
Summa övriga skulder	236 995	243 951

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 223	0
Upplupna räntekostnader	80 047	119 290
Upplupna driftskostnader	8 882	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 876	663
Upplupna elkostnader	66 809	25 145
Upplupna vattenavgifter	68 862	55 171
Upplupna värmekostnader	115 022	168 790
Upplupna kostnader för renhållning	7 179	44 399
Upplupna revisionsarvoden	19 049	18 000
Upplupna styrelsearvoden	121 650	122 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 869	11 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 532	631 526
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 177 997	1 196 460

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Ulrika Bohlin

Jonas Larsson

Elisabet Forslin

Thérèse Willis

Carl Axelius

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

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546127884

Dokument

308214 ÅR 2024

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-05-07 13:42:24 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-05-09 17:43:01 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Ulrika Bohlin (UB)

ulrika.bohlin68@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Ulrika Bohlin"

Signerade 2025-05-07 21:32:14 CEST (+0200)

Jonas Larsson (JL)

jonas.l.larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS LARSSON"

Signerade 2025-05-07 20:23:12 CEST (+0200)

Elisabet Forslin (EF)

elisabeth.forslin@gmail.com



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

Signerade 2025-05-07 16:29:34 CEST (+0200)

Thérèse Willis (TW)

therese.willis@ica.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THÉRÉSE WILLIS"

Signerade 2025-05-07 21:25:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546127884

Carl Axelius (CA)
carl.axelius@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL AXELIUS"
Signerade 2025-05-09 16:12:58 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Erik Forsberg"
Signerade 2025-05-09 17:43:01 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



JEF Holding AB

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

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

Stockholm 2025

Jan-Erik Forsberg
Revisor

JEF Holding AB

www.jefholding.se

Verifikat

Transaktion 09222115557546128869

Dokument

Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-05-07 13:44:59 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-05-09 17:44:11 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Jan-Erik Forsberg (JF)

jef@jefholding.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Forsberg"

Signerade 2025-05-09 17:44:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

