

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Innanhavet 1
Org nr: 769616-8421





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innanhavet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 12%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 050 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Ekonomi

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 193 tkr vilket kräver en kommentar och hur föreningen ska klara framtiden. Föreningens sparande ligger på 294 kr/kvm vilket är överstiger de rekommendationer som finns. Styrelsen har dessutom beslutat om att höja avgiften med 8% from 2024-01-01. Resultatet belastas av avskrivningar på 2 243 tkr.

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 Rorgångargatan 1-7. Fastigheten innehas med tomträtt och omfattar 83 lägenheter, varav 4 hyreslägenheter och 8 bokaler. Gårdshuset rymmer tre tvättstugor, föreningslokal, övernattninglägenhet och ett gym.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 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	8

Total tomtarea 4 676 m²

Hyresrätter 371 m²

Bostadsrätter 6 226 m²

Total bostadsarea 6 637 m²

Hyresrättslokaler 467 m²

Bostadsrättslokaler (Bokaler) 408 m²

Total lokalarea 875 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 473 tkr och planerat underhåll för 872 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 1 567 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 166 kr/m².

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 1078 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takmålning	459 182
Energimätare	21 888
Balkonger	182 375
Trall	208 160



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	Vice ordförande	2025
Simonetta Todini	Ledamot	2024
Emil Wannheden	Ledamot	2025
Thérèse Willis	Ledamot	2025
Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Luciano Dani	Suppleant	2025
Minna Paakkulainen	Suppleant	2024
Peter Jurmala	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Forsberg	Auktoriserad redovisningskonsult	
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Forslin		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet 2022/2023 gjordes ett större arbete med att byta ut trallen på föreningens terrasser på Båtbyggargatan 2 samt Rorgängargatan 3-7.

Föreningslokalen och tvättstugorna har under våren 2023 fått en välbehövlig uppfräschning. Snickerier och dörrar i tvättstugorna har målats. De trasiga armaturena i taket på tvättstugan har bytts ut och ersatts med LED-lysrör, vilket ger både bättre ljus och sparar energi. Föreningslokalen har målats och nya möbler har införskaffats vilket gett många positiva kommentarer från föreningens medlemmar.

Styrelsen har lagt ned mycket arbete för att minska föreningens kostnader. Som ett resultat av det beslut som fattades på extrastämman hösten 2023 så påbörjades installation av en frånluftsvärmepump i december 2023. Anläggningen är igång sedan mars 2024 och vi kan redan nu se en minskad fjärrvärmeförbrukning om 35-40 procent jämfört med samma period förra året. Detta kommer att ge en stor besparing av föreningens uppvärmningskostnad dels genom minskade kostnader för uppvärmning men också genom extra bonus från Stockholm Exergi då vi kan sänka temperaturen på vattnet vi skickar tillbaka till dom. Ytterligare ett initiativ påbörjades under hösten 2023 då vi genomförde en stor upphandling av solceller. Solceller kommer att installeras vår/sommar 2024 på byggnadens tak och kommer att levereras av företaget GoSol. Solcellerna 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.

Under sommaren målades yttertakets på hela föreningens byggnad. Ytbehandlingen var bortsliten på stora delar och därför var målningen angelägen för att undvika korrosionsangrepp. Målningen var också viktig för de solceller vi kommer att montera.

Tyvärn har vi haft en del vattenskadorna i vinter där vatten har trängt in utifrån, framförallt från terrasser och loftgångar. Undersökning av dessa skador pågår för att kunna åtgärda problemen. En bidragande orsak har troligen i något av fallen varit att det legat mycket snö på loftgången som inte runnit ut rätt väg vid snösmältningen.

Mot bakgrund av de kraftigt stigande priserna på både el och fjärrvärme i kombination med stigande räntor beslutade styrelsen att höja avgiften med 8 procent.

Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till Billy Moberg, Elisabeth Forslin, Jenny Höckert, Lena Carlsson och David Vujic för värdefull hjälp under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 8% från 2024-01-01.

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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 936	7 671	7 554	7 570
Resultat efter finansiella poster	-1 193	-2 329	-653	-4 064
Soliditet %	72	72	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	69	70	71	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	894	879	879	882
Driftkostnader kr/kvm	679	855	626	1 057
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	563	573	546	709
Energikostnad kr/kvm	230	210	203	169
Sparande kr/kvm	294	271	291	104
Ränta kr/kvm	141	88	82	108
Skuldsättning kr/kvm	8 892	8 892	9 225	9 225
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 661	10 661	11 060	11 060
Räntekänslighet %	11,9	12,1	12,6	12,5



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	190 247 324	2 856 227	5 310 757	-17 134 807	-2 329 229
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 329 229	2 329 229
Reservering underhållsfond			1 078 000	-1 078 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-871 605	871 605	
Årets resultat					-1 193 447
Vid årets slut	190 247 324	2 856 227	5 517 152	-19 670 431	-1 193 447

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 464 037
Årets resultat	-1 193 447
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	871 605
Summa	-20 863 879

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 137 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	598 341
Att balansera i ny räkning i kr	- 20 863 220

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 935 572	7 670 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 639	146 432
Summa rörelseintäkter		8 141 211	7 817 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 101 475	-6 425 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-736 933	-653 798
Personalkostnader		-197 328	-188 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 243 132	-2 243 132
Summa rörelsekostnader		-8 278 867	-9 511 034
Rörelseresultat		-137 656	-1 693 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 814	23 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 061 604	-658 808
Summa finansiella poster		-1 055 791	-635 499
Resultat efter finansiella poster		-1 193 447	-2 329 229
Årets resultat		-1 193 447	-2 329 229

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	241 462 568	243 665 318
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	778 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		242 241 318	243 665 318
Summa anläggningstillgångar		242 480 242	243 944 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 135	1 075
Övriga fordringar	Not 9	16 682	17 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	382 864	381 400
Summa kortfristiga fordringar		400 681	399 954
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 385 551	3 116 297
Summa kassa och bank		4 385 551	3 116 297
Summa omsättningstillgångar		4 786 232	3 516 251
Summa tillgångar		247 266 474	247 460 875



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	193 103 551	193 103 551	
Fond för yttre underhåll	5 517 152	5 310 757	
Summa bundet eget kapital	198 620 703	198 414 307	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-19 670 432	-17 134 807	
Årets resultat	-1 193 447	-2 329 229	
Summa fritt eget kapital	-20 863 879	-19 464 037	
Summa eget kapital	177 756 823	178 950 270	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	30 000 000	42 500 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	42 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	36 800 000	24 300 000
Leverantörsskulder		1 155 740	203 031
Skatteskulder	Not 12	113 499	67 072
Övriga skulder	Not 13	243 951	226 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 196 460	1 214 168
Summa kortfristiga skulder		39 509 650	26 010 604
Summa eget kapital och skulder		247 266 474	247 460 875



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 193 447	-2 329 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 243 132	2 243 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 049 685	-86 098
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-727	-13 718
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	999 046	-318 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 048 003	-418 632
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-778 750	1 790 486
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-778 750	1 790 485
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 500 000
Årets kassaflöde	1 269 253	-1 128 146
Likvidamedel vid årets början	3 116 298	4 244 444
Likvidamedel vid årets slut	4 385 551	3 116 297

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 255 350	5 160 684
Årsavgifter, lokaler	309 872	309 872
Hyror, bostäder	604 338	583 239
Hyror, lokaler	1 442 540	1 304 948
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Hyror, övriga	104 880	96 196
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-12 000
Bränsleavgifter, bostäder	38 100	35 440
Debiterad fastighetsskatt-	138 492	138 492
Summa nettoomsättning	7 935 572	7 670 871

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	0	11 500
Övriga ersättningar	59 869	39 142
Erhållna statliga bidrag	64 951	0
Övriga rörelseintäkter	80 819	95 790
Summa övriga rörelseintäkter	205 639	146 432

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-871 605	-2 120 983
Reparationer	-472 649	-749 327
Självrisk	0	-23 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-363 887	-358 077
Tomträttsavgäld	-925 800	-925 800
Försäkringspremier	-136 229	-130 524
Kabel- och digital-TV	-29 506	-19 739
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 773	-7 739
Serviceavtal	-115 071	-91 204
Sotning	-23 571	-13 592
Obligatoriska besiktningar	-30 768	-45 195
Snö- och halkbekämpning	-44 117	-60 294
Drift och förbrukning, övrigt	-23 928	-21 387
Förbrukningsinventarier	-40 968	-8 076
Vatten	-382 921	-258 328
Fastighetsel	-222 733	-346 900
Uppvärmning	-1 122 201	-970 514
Sophantering och återvinning	-262 768	-200 752
Förvaltningsarvode drift	13 020	-73 164
Summa driftskostnader	-5 101 475	-6 425 397



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-520 547	-489 245
IT-kostnader	-53 939	-53 697
Arvode, yrkesrevisorer	-18 258	-17 997
Övriga försäljningskostnader	-1 500	-4 187
Övriga förvaltningskostnader	-41 455	-39 263
Kreditupplysningar	-4 599	-1 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 852	-20 945
Telefon och porto	-1 935	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 540	-10 972
Konsultarvoden	-59 245	-6 000
Bankkostnader	-3 763	-3 180
Övriga externa kostnader	-2 302	-6 556
Summa övriga externa kostnader	-736 933	-653 798

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 202 750	-2 202 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 381	-40 381
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 243 132	-2 243 132



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-20 664 732	-18 461 982
Standardförbättringar	-463 820	-463 820
	-21 128 552	-18 925 802
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 202 750	-2 202 750
	-2 202 750	-2 202 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 331 302	-21 128 552
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 462 568	243 665 318

Varav

Byggnader	241 462 568	243 665 318
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	377 000 000	377 000 000
Lokaler	23 200 000	23 200 000
	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 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	778 750	0
Vid årets slut	778 750	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 682	17 479
Summa övriga fordringar	16 682	17 479



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 045	126 064
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 403	7 267
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 306	9 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 661	7 343
Förutbetald tomträtsavgäld	231 450	231 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 864	381 400

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	66 800 000	66 800 000
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 800 000	-24 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 000 000	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%	2023-08-25	12 150 000,00	-12 150 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,58%	2024-03-28	4 650 000,00	0,00	0,00	4 650 000,00
SWEDBANK	4,56%	2024-03-28	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	4,58%	2024-05-28	0,00	12 150 000,00	0,00	12 150 000,00
SWEDBANK	0,74%	2024-06-19	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
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	0,00	66 800 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommade 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 12 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	113 499	67 072
Summa skatteskulder	113 499	67 072

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	180 000	180 000
Skuld för moms	63 951	46 334
Summa övriga skulder	243 951	226 334



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	29 064
Upplupna räntekostnader	119 290	78 746
Upplupna driftskostnader	0	24 502
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	663	10 880
Upplupna elkostnader	25 145	53 311
Upplupna vattenavgifter	55 171	47 872
Upplupna värmekostnader	168 790	150 782
Upplupna kostnader för renhållning	44 399	37 081
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	122 220	92 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 257	31 233
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	631 526	640 196
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 196 460	1 214 168

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulrika Bohlin

Jonas Larsson

Simonetta Todini

Emil Wannheden

Thérèse Willis

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

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult



Verifikat

Transaktion 09222115557516990316

Dokument

308214 Årsredovisning 2023 Slutlig
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-05-07 17:44:41 CEST (+0200) av Viktor
Waldén (VW)
Färdigställt 2024-05-09 11:59:04 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 2024-05-09 11:14:50 CEST (+0200)

Jonas Larsson (JL)
jonas.l.larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LARSSON"
Signerade 2024-05-07 19:28:31 CEST (+0200)

Simonetta Todini (ST)
stodini@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMONETTA TODINI"
Signerade 2024-05-09 11:34:03 CEST (+0200)

Emil Wannheden (EW)
emil.wannheden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil
Matteo Johan Wannheden"
Signerade 2024-05-08 09:13:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516990316

Thérèse Willis (TW)
therese.willis@ica.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THÉRÉSE WILLIS"
Signerade 2024-05-08 10:17:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Erik Forsberg"
Signerade 2024-05-09 11:59:04 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 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2024

Jan-Erik Forsberg
Revisor

JEF Holding AB

www.jefholding.se



Verifikat

Transaktion 09222115557516990924

Dokument

Revisionsberättelse2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-05-10 09:41:56 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2024-05-10 11:43:52 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 2024-05-10 11:43:52 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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

