

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Innanhavet 1
Org nr: 7696168421



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Innanhavet 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2019-02-11.

Föreningen har sitt säte i Stockholm stad.

Årets resultat är -2 329 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -86 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 trettioatal 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.

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

Lägenhetsfördelning	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
Totalt	83

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler, hyresrätt	6
Antal lokaler, bostadsrätt	8

Total tomtarea	4 676 m ²
----------------	----------------------

Hyresrätter	371 m ²
-------------	--------------------

Bostadsrätter	6 226 m ²
---------------	----------------------

Total bostadsarea	6 637 m ²
-------------------	----------------------

Hyresrättslokaler	467 m ²
-------------------	--------------------

Bostadsrättslokaler (Bokaler)	408 m ²
-------------------------------	--------------------

Total lokalarea	875 m ²
-----------------	--------------------

Årets taxeringsvärde	400 200 000 kr
----------------------	----------------

Föregående års taxeringsvärde	300 000 000 kr
-------------------------------	----------------

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 749 tkr och planerat underhåll för 2 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 671 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 267 tkr (169 kr/m²).

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
Gemensamma utrymmen, målning	107 501
Installationer, värmesystem	1 874 623
Tak, mjukfogar	49 140
Dörrar, elslutbleck	42 344

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Ulrika Bohlin	Ordförande	Stämman
Johan Grövik	Ledamot	Stämman
Simonetta Todini	Ledamot	Stämman
Jonas Larsson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Minna Paakulainen	Suppleant	Stämman
Peter Jurmala	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av
JEF Holding AB, Jan-Erik Forsberg	Auktoriserad redovisningskonsult	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Lena Carlsson		Stämman
Marianne Fogelberg		Stämman
Britten Månsson Wallin		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mycket arbete lagts ner för att minska föreningens energiåtgång, både gällande el och fjärrvärme. Vi har haft möte på plats med Stockholm Exergi för få förslag på åtgärder och vi har etablerat ett närmare samarbete med Electricity. På årsstämman 2022 fick styrelsen uppdraget att undersöka möjligheten att installera solceller på taket. Under hösten valde styrelsen därför att vara en del av en förstudie tillsammans med andra bostadsrättsföreningar i Sjöstad. Förstudien kommer att undersöka våra möjligheter att installera solceller och dessutom vara en del av en gemensam upphandling. Vi genomförde en besiktning av vårt tak. Denna visade att urluftsledarna var otäta vilket kan bidra till vattenskador. Tillsammans med urluftsledarna reparerades mjukfogar och takluckor och hängränorna och taket rensades från skräp. Betongbalkarna som håller upp våra balkonger var i behov av en renovering då vatten börjat tränga in vilket kunde ge upphov till frostsador. Vi hanterade en vattenskada på loftgången Båtbyggargatan 2. Vattenskadan påverkade både våningsplan 3 och 4. För att förhindra att vatten orsakar ytterligare skada på vår fastighet fogades socklar och fasad om på våningsplan 3. Hissen på Båtbyggargatan 14 var obrukbar på grund av en trasig broms. Reparationen av hissen innebar att hissen stod helt stilla i två månader på grund av väntetiden på reservdelarna. Våra dörrar och portar på våning 3 och 4 målades i syfte att förlänga livslängden. Dörrarna var i mycket dåligt skick då de är mycket utsatta för väder och vind. Samtliga portar till trapphusen har fått ny plåt och droppskydd för att förlänga livslängden och skydda mot fukt. I frånluftsfläkten på Båtbyggargatan 2 har vi bytt lager och vibrationsdämpare. Vi har också anpassat tidsstyrningen så att grannar ska störas så lite som möjligt. I november påbörjades arbetet med att byta trallen på terrasserna ut mot Båtbyggargatan. Under 2023 planeras övriga 7 terrasser att få trall utbytt. Under 2022 amorterade vi 2,5 mkr fördelat på två lån. Mot bakgrund av de kraftigt stigande priserna på både el och fjärrvärme i kombination med stigande räntor bestämde styrelsen att höja avgiften med 2 procent.

I övrigt har inga händelser 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 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-02-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 670 871	7 554 447	7 678 404	8 467 871	7 648 538
Resultat efter finansiella poster	-2 329 229	-653 316	-4 063 992	-1 135 834	-1 049 856
Soliditet %	72	72	72	72	71

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Reparationsfond	Balanserat resultat Årets resultat
Belopp vid årets början	190 247 324	2 856 227	5 045 947	1 260 418	-17 477 100
Disposition enl. årsstämmobeslut					-653 316
Reservering underhållsfond			1 078 000		653 316
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 073 608		-1 078 000
Omklassificering av reparationsfond till underhållsfond			1 260 418	-1 260 418	2 073 608
Årets resultat					-2 329 229
Vid årets slut	190 247 324	2 856 227	5 310 757	0	-17 134 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 130 415
Årets resultat	-2 329 229
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 073 608
Summa	-19 464 037

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 19 464 037
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 670 871	7 554 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 432	208 139
Summa rörelseintäkter		7 817 303	7 762 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 425 397	-4 699 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 798	-672 861
Personalkostnader		-188 708	-187 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 243 132	-2 243 132
Summa rörelsekostnader		-9 511 034	-7 803 642
Rörelseresultat		-1 693 730	-41 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 309	6 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 808	-618 701
Summa finansiella poster		-635 499	-612 259
Resultat efter finansiella poster		-2 329 229	-653 316
Årets resultat		-2 329 229	-653 316

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	243 665 318	245 868 069
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	0	1 790 486
Summa materiella anläggningstillgångar		243 665 318	247 658 554
Summa anläggningstillgångar		243 944 624	247 978 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 075	6 113
Övriga fordringar	Not 9	17 479	20 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381 400	359 547
Summa kortfristiga fordringar		399 954	386 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 116 297	4 244 444
Summa kassa och bank		3 116 297	4 244 444
Summa omsättningstillgångar		3 516 251	4 630 680
Summa tillgångar		247 460 875	252 608 921

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	193 103 551	193 103 551
Reparationsfond	1 260 418	1 260 418
Fond för yttre underhåll	4 050 339	5 045 947
Summa bundet eget kapital	198 414 307	199 409 915
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-17 134 807	-17 477 100
Årets resultat	-2 329 229	-653 316
Summa fritt eget kapital	-19 464 037	-18 130 415
Summa eget kapital	178 950 270	181 279 500
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	
	42 500 000	54 650 000
Summa långfristiga skulder	42 500 000	54 650 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	
	24 300 000	14 650 000
Leverantörsskulder	203 031	321 401
Skatteskulder	67 072	8 764
Övriga skulder	226 334	220 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 214 168	1 478 665
Summa kortfristiga skulder	-22 589 396	16 679 421
Summa eget kapital och skulder	247 460 875	252 608 921

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 329 229	-653 316
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	-86 098	1 589 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 718	-58 017
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-318 817	644 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-418 632	2 176 343
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	1 790 486	-1 790 486
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	1 790 485	-1 790 485
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	0
Årets kassaflöde	-1 128 146	385 857
Likvidamedel vid årets början	4 244 443	3 858 586
Likvidamedel vid årets slut	3 116 297	4 244 443
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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. Räkna 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.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 160 684	5 160 684
Årsavgifter, lokaler	309 872	309 874
Hyror, bostäder	583 239	571 308
Hyror, lokaler	1 304 948	1 274 514
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Hyror, övriga	96 196	86 884
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 000	-9 613
Rabatter	0	-30 522
Bränsleavgifter, bostäder	35 440	36 670
Debiterad fastighetsskatt-	138 492	100 648
Summa nettoomsättning	7 670 871	7 554 447

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	11 500	12 000
Övriga ersättningar	39 142	39 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	95 790	54 723
Försäkringsersättningar	0	101 807
Summa övriga rörelseintäkter	146 432	208 139

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 120 983	-598 341
Reparationer	-749 327	-670 763
Självrisk	-23 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-358 077	-291 096
Tomträttsavgäld	-925 800	-925 800
Försäkringspremier	-130 524	-125 154
Kabel- och digital-TV	-19 739	-31 886
Pcb/Radonsanering	0	-10 296
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 739	-21 145
Serviceavtal	-91 204	-21 426
Sotning	-13 592	-14 874
Obligatoriska besiktningar	-45 195	-18 134
Snö- och halkbekämpning	-60 294	-55 282
Ersättningar till hyresgäster	0	-25 447
Drift och förbrukning, övrigt	-21 387	-19 076
Förbrukningsinventarier	-8 076	-15 151
Vatten	-258 328	-237 727
Fastighetsel	-346 900	-258 009
Uppvärmning	-970 514	-1 031 336
Sophantering och återvinning	-200 752	-185 867
Förvaltningsarvode drift	-73 164	-143 172
Summa driftskostnader	-6 425 397	-4 699 982

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-489 245	-400 253
IT-kostnader	-53 697	-41 541
Arvode, yrkesrevisorer	-17 997	-16 517
Övriga försäljningskostnader	-4 187	-3 597
Övriga förvaltningskostnader	-39 263	-78 413
Kreditupplysningar	-1 755	-2 970
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 945	-22 372
Telefon och porto	0	-12 360
Medlems- och föreningsavgifter	-10 972	-5 034
Konsultarvoden	-6 000	-4 020
Bankkostnader	-3 180	-3 146
Övriga externa kostnader	-6 556	-82 639
Summa övriga externa kostnader	-653 798	-672 861

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
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	-18 461 982	-16 259 232
Standardförbättringar	-463 820	-463 820
	-18 925 802	-16 723 052

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 202 750	-2 202 750
	-2 202 750	-2 202 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 128 552	-18 925 802
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	243 665 318	245 868 069
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	243 665 318	245 868 069
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	377 000 000	283 000 000
Lokaler	23 200 000	17 000 000

Totalt taxeringsvärde

	400 200 000	300 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>174 200 000</i>	<i>134 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>226 000 000</i>	<i>165 800 000</i>

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	0	1 790 486
Vid årets slut	0	1 790 486

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	17 479	20 576
Summa övriga fordringar	17 479	20 576

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	66 800 000	69 300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 300 000	-14 650 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 500 000	54 650 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2022-09-23	7 500 000,00	-7 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,30%	2022-09-23	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,21%	2023-03-28	4 650 000,00	0,00	0,00	4 650 000,00
SWEDBANK	3,17%	2023-03-28	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK		2023-03-28	0,00	2 500 000,00	2 500 000,00	0,00
SWEDBANK	1,30%	2023-08-25	12 150 000,00	0,00	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			69 300 000,00	0,00	2 500 000,00	66 800 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2023 (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 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulrika Bohlin

Johan Grövik

Jonas Larsson

Simonetta Todini

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

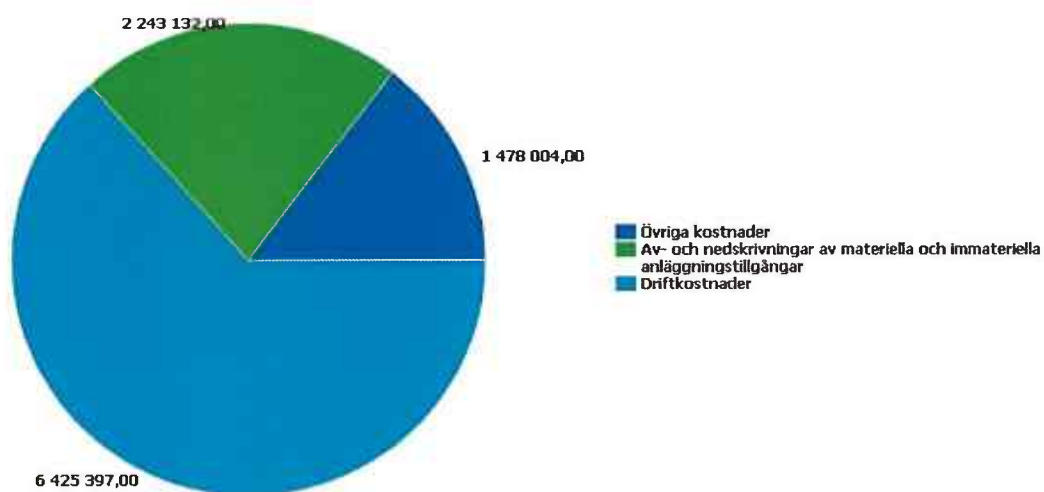
Riksbyggen förvaltar

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.

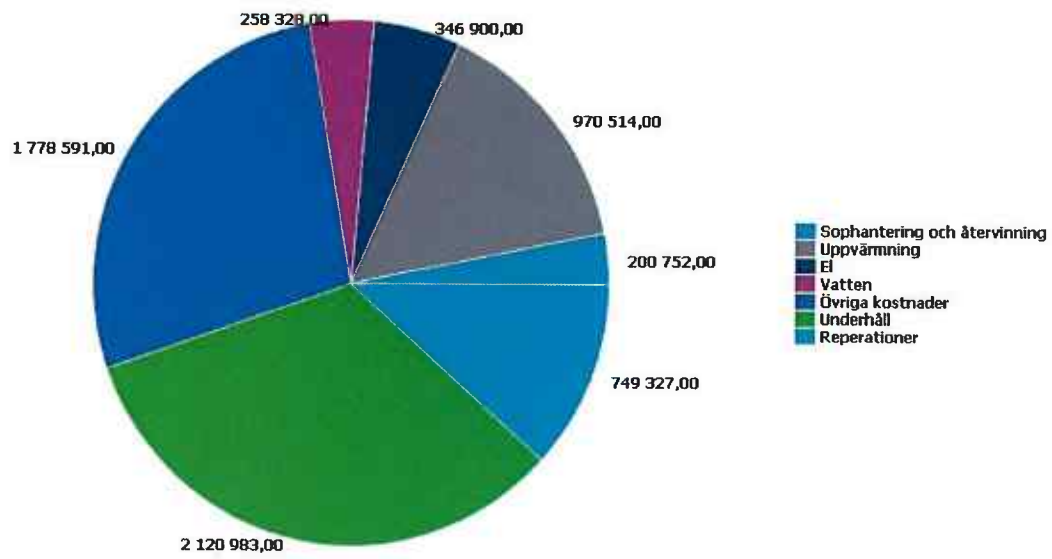
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 425 397	4 699 982
Övriga externa kostnader	653 798	672 861
Personalkostnader	188 708	187 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 243 132	2 243 132
Finansiella poster	635 499	612 259
Summa kostnader	10 146 533	8 415 902



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	11 430	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	30 484	55 579
Pcb/radon	0	10 296
Systematiskt brandskyddsarbete	7 739	21 145
Serviceavtal	91 204	21 426
Inre skötsel/städ grund	0	70 243
Inre skötsel/städ extra	0	17 350
Sotning	13 592	14 874
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	8 700	0
Hissbesiktning	36 495	18 134
Snö- och halkbekämpning	60 294	55 282
Rep bostäder utg för köpta tj	26 002	41 409
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	6 800
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1 340
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	20 958
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 609	6 350
Rep installationer utg för köpta tj	3 700	1 638
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 472	72 126
Rep install utg för köpta tj Värme	74 163	65 904
Rep install utg för köpta tj Ventilation	29 464	87 756
Rep install utg för köpta tj El	69 503	21 699
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	17 906	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	354 103	113 179
Rep install utg för köpta tj Låssystem	15 547	49 053
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	9 820	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	35 648
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	638	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	4 375	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	46 602	13 033
Vattenskador	78 429	131 717
Vandalisering	2 995	2 156
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	374 094
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	107 501	170 305
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	63 049	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	1 811 574	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	16 577
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	37 365
UH huskropp utg för köpta tj Tak	49 140	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	42 344	0
Underhåll Övrigt	47 375	0
Fastighetsel	346 900	258 009
Uppvärmning	970 514	1 031 336
Vatten	258 328	237 727
Sophämtning	50 349	44 519
Extra sophämtning	150 403	132 158
Hyra container	0	9 190
Fastighetsförsäkring	130 524	125 154
Självrisk	23 800	0
Ersättningar till hyresgäster	0	25 447
Tomträttsavgälder	925 800	925 800
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19 739	31 886
Underhållsplanering	31 250	0
Övriga fastighetskostnader	21 387	19 076
Fastighetsskatt	358 077	291 096
Förbrukningsinventarier	299	2 876
Förbrukningsmaterial	7 777	12 275
Summa driftkostnader	6 425 397	4 699 982



Anna Ulrika Bohlin

4a9f08f2-9fce-4751-9de5-bedcd8fb3fa6 - 2023-05-04 12:30:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 42b08fd0-7dea-4996-ac70-8374806e3c83 - SE

JOHAN GRÖVIK

c4152a57-6642-46cd-a6d4-9e6ee51fc2a4 - 2023-05-04 23:11:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 86103acc-88a6-4a20-aad1-ef6bc0bfe93d - SE

JONAS LARSSON

d3184b7b-77e0-48c8-80d0-b35a604a16b6 - 2023-05-04 23:15:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4f2b67c1-886c-4794-b873-9e689dec06fc - SE

SIMONETTA TODINI

930cfead-53b2-4bb0-9da7-b19ca91f792c - 2023-05-04 23:33:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 68209b61-a8c3-48a2-be54-58bdbcc2cde6 - SE

Jan Erik Forsberg

ed5e6a61-db16-4325-bb61-35bc82995a63 - 2023-05-04 23:35:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d48ea8ab-1696-4f4a-b91f-c6119ebe639e - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til a signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmenteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja / edunvalvoja	förvaltare	foresatte / verge	frihedsberovende

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



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 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2023

Jan-Erik Forsberg
Revisor

JEF Holding AB

www.jefholding.se