



Org Nr: 769622-6799

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Org.nr: 769622-6799

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:4 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	5 835
Lokaler	2	240
Förråd	7	
Parkeringar och garageplatser	57	
MC-platser	2	

Föreningens fastighet är byggd 2013 med värdeår 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighet.  
Föreningens andel är 11,89 %

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 Q2	Återvinningsrör	Kommer att tömmas, därefter lyftas upp för att sedan klamras om.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019 Q1	Hissar	Båda hissarna byggdes om från att ha varit två helt separata hissar till ett ihopkopplat hiss-system för bättre funktioner.
2015	Entrén	Entrén byggdes om eftersom byggherren använt träpaneler och annat organiskt byggmaterial vilket skadades p g a den markfukt som förekommer bakom huset mot berget och under huset.

### Övriga väsentliga händelser

#### 1. Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi utvecklades gynnsamt i det rådande ränteläget. Den omläggning av 33,2 MSEK av föreningens låneportfölj som skedde i september, 2019 resulterade i att föreningens totala räntenivå sänktes med ca 0,13%.

Styrelsen beslutade efter sommaren, och inför ovan nämnda omläggning, att gå in med en amortering på 2,5 MSEK att jämföra med principbeslutet från 2014/15 som föreskriver en amortering på min. 1 MSEK/år.

Denna amortering kunde genomföras i o m att styrelsen beslutade att kortsiktigt prioritera amortering före avsättning till undehållsfonden, varmed 1,2 MSEK från underhållsfonden plockades ut för att tillsammans med 1,3 MSEK i kassaflöde användas för amortering.

Sammanlagt har föreningen då amorterat 4,0 MSEK under perioden 2018/19.

I december 2019 löpte en bunden 12 mån placering på 600 kSEK ut, vilket styrelsen redan inför omläggningen av lånen beslutat skulle återföras till UH fonden för placering och på så sätt omgående börja bygga upp UH fonden igen.

Historisk belåning (siffror angivna i MSEK):

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Belåning	96,3	98,8	100,3	101,3	102,8	103,8
Amortering	2,5	1,5	1,0	1,5	1,0	N/A



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

---

### 2. Föreningslokalen

Inför verksamhetsåret 2019 beslutade och budgeterade styrelsen för en rejäl uppfräschning och uppgradering av föreningslokalen, och för ändamålet avsattes 300 kSEK i budgeten.

Detta är nu genomfört innefattande att vi lagt ett nytt golv i lokalen, bytt ut samtligt möblemang, målat om alla väggar samt bytt ut gardiner mot dels mörkläggningsgardiner, dels nya snygga "dekor"-gardiner.

### 3. Fuktskador

Föreningen drabbades tyvärr av en fuktskada som upptäcktes i slutet av april, 2019, en fuktskada var omfattning turligen var begränsad till ett plan och som drabbade ett av två badrum i dom två närmaste lägenheterna.

Fuktskadan visade sig bero på en helt undermålig och icke fackmannamässig rörinstallation och klamring.

Man tvingades riva ut båda badrummen samt korridorväggen utanför lägenheterna, och upptorkningen pågick under hela sommaren och in i augusti.

Allt arbete, både föreningens återställande till stomme samt boendes återställande var klart under okt/nov 2019.

Föreningen har via vårat försäkringsbolag ställt ett krav gentemot vår byggherre på den självrisk föreningen tvingats betala.

### 4. Relax / Bastu

Högst upp i huset har föreningen en uppskattad relax / bastu som används flitigt av boende i huset, så flitigt att bastuaggregatet till sist gav upp, sannolikt på grund av en kombination av flitigt utnyttjande och lite för mycket vatten på aggregatet.

Styrelsen beslutade omgående att införskaffa ett nytt aggregat, och då undersöka lite noggrannare vilket typ av aggregat som passar hos oss.

Och efter ca 3 veckor hade vi ett nytt aggregat och betydligt kraftfullare på plats till glädje för boende i huset.

### 5. Våra hissar

Föreningens fastighet är sedan byggnationen utrustad med 2 st hissar, en större (bl a för blåljus-transporter) och en lite mindre, där bara den större hissen går upp till plan 11.

Problemet har sedan dag 1 varit att dessa båda hissar INTE är sammankopplade, utan agerar tekniskt / logiskt som 2 helt skilda hissar, vilket resulterat i att boende som regel trycker på båda hissarna. Vidare fanns ej heller möjlighet att trycka på en hiss för upp- eller ned-färd.

För att avsevärt förbättra denna situation beställde föreningen redan i augusti, 2018 en ombyggnation av hissarna, dels för att koppla ihop dom, dels för att möjliggöra distinktion mellan upp- och ned-färd.

Och efter "många om och men" genomfördes denna ombyggnation i februari, 2019, vilket enligt samtliga i huset styrelsen fått återkoppling från har resulterat i en avsevärd förbättring.

### 6. Städning av fastigheten

Styrelsen valde under september 2019 att plocka in offert från en ny entreprenör, som dels inkom med en bättre offert än tidigare entreprenör, och som också i praktiskt arbete genom fönsterputsning av föreningslokalens fönster levererade ett mycket bra utförande såväl som ett bra samarbete. Denna nya entreprenör tog över städningen i huset från 2019-12-01.

### 7. Stölder i cykelrum

Under sommaren och in i kvartal 3 inträffade tyvärr ett flertal cykelstölder såväl som en del skadegörelse i cykelrummet på plan 4, våra två andra cykelrum på entréplanet drabbades inte alls.

Styrelsen beslutade då om följande åtgärder:

- Låskolven på dörren in till cykelrummet inifrån huset återinstallerades, innebärande att det återigen krävs nyckel för att komma in i cykelrummet inifrån huset
- Möjligheten till access utifrån medelst kod togs bort, nyckel krävs numera
- Ytterdörren ut från cykelrummet såväl som samtliga fönster försågs med frostad film för att förhindra insyn
- En mycket kraftig skyddsplåt monterades på ytterdörren för att förhindra inbrytning

Efter dessa åtgärder har inga incidenter kommit till styrelsens kännedom.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

---

### 8. Braskaminer och eldning

Det har sedan 2013 förekommit problem i samband med eldning i våra braskaminer, och specifikt när någon av dom 71 rökgasfläktarna uppe på taket stannat i kombination med att e. kraftigare undertryck i lägenheten vars fläkt stannat samt att grannarna eldat.

Under hösten (oktober, 2019) genomförde vi ett mer noggrant arbete uppe på taket för att fastställa anledningen till dessa funktionsstopp, och kunde konkludera att detta i princip helt och hållet berodde på att en kondensator, som i princip agerar "startmotor" för fläkten, tappat i effekt.

Och vi kunde medelst utbyte av denna kondensator på ett antal fläktar återställa funktionen med omedelbar verkan. Och vi har efter oktober, 2019 vid två tillfällen återställt fläktens funktion på mindre än 15 min. medelst byte av kondensator.

I samband med detta fattade även styrelsen att införa ett planerat eldningsförbud fr o m ca april t o m ca sept för att under denna period dels genomföra planerat underhåll i form av att städa av fläktarna samt dessutom utföra en genomgående funktionskontroll.

### 9. Nytt system för access & bokning

Till föreningsstämman i maj, 2019 inkom en motion om att bygga om systemet för access in i huset till att dels baseras på taggar, dels möjliggöra port-telefoni. Denna motion tillstyrktes av både styrelsen innan och av stämman.

Under hösten har styrelsen arbetat med att plocka in offerter för att genomföra denna förbättring, som också innefattar att byta ut dagens system för bokning och access av föreningslokal och relax till ett sammanhållet system.

Och i december, 2019 beslutade styrelsen att välja en av tre entreprenörer för detta arbete, som kommer att kosta totalt ca 200 kSEK initialt och sedan ca 10 kSEK årligen för service och förvaltning.

Arbetet planeras att utföras under mars. 2020.

### 10. Medlemsmöte

I samband med alla incidenter i cykelrummet beslutade styrelsen att bjuda in polisen att prata grannsamverkan och samtidigt även hålla ett informellt medlemsmöte med information om allehanda ting.

Detta skedde den 11 december, när vi också passade på att arrangera glöggmingel med lussebullar, pepparkakor etc.

Uppslutningen var den förväntade, men informationen från polisen såväl som glöggminglet var mycket uppskattat av dom närvarande.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Kjell Wallin  
Helen Larsen-Hårdén  
Hanna Karlsson  
Olof Wetterling  
Niklas Edling  
Britt-Marie Stafhammar  
Martin Grape

#### Roll

Ordförande  
Kassör  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant  
Avgick under december, 2019  
Tillkom fr o m 2019-05-22  
Var suppleant fram till december, 2019  
Avgick i augusti, 2019

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Wallin och Helen Larsen-Hårdén. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Martina Hult Föreningsvald ordinarie  
Ingemar Rindestig Auktoriserad revisor på Ernst & Young AB

### Valberedning

Valberedningen består av Annika Gilén, Holger Nilén och Lars Forsman.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig underhållssyn genomfördes tillsammans med vår förvaltning 2019-08-13.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 116 (119) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	700	700	700	700
Totala intäkter kr/kvm	948	939	939	950
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	243	255	332	301
Belåning, kr/kvm	15 846	16 257	16 504	16 669
Räntekänslighet	24%	24%	25%	25%
Drift och underhåll kr/kvm	512	489	431	419
Energikostnader kr/kvm	115	148	128	126

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 759	5 702	5 706	5 772
Resultat efter finansiella poster	-798	-699	2	-74
Soliditet	78%	77%	77%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 759 280
Rörelsekostnader	-	5 606 842
Finansiella poster	-	950 630
<b>Årets resultat</b>		<b>-798 192</b>
Planerat underhåll	+	384 373
Avskrivningar	+	1 890 388
<b>Årets sparande</b>		<b>1 476 568</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>243</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 770 000	0	253 825	-299 621	-698 904
Reservering till fond 2019			344 000	-344 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-384 323	384 323	
Balanserad i ny räkning				-698 904	698 904
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-798 192
Belopp vid årets slut	345 770 000	0	213 502	-958 202	-798 192

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-998 525
Årets resultat	-798 192
Reservering till underhållsfond	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	384 323
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 756 395</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-1 756 395</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 759 280	5 701 613
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 494 603	-3 327 571
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 615	-147 040
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 058	-97 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 890 388	-1 890 388
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-2 179	0
Summa rörelsekostnader		-5 606 842	-5 462 058
<b>Rörelseresultat</b>		<b>152 438</b>	<b>239 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 353	2 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-969 983	-940 985
Summa finansiella poster		-950 630	-938 460
<b>Årets resultat</b>		<b>-798 192</b>	<b>-698 904</b>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>439 504 215</u>	<u>441 394 602</u>
		439 504 215	441 394 602
Summa anläggningstillgångar		<u>439 504 215</u>	<u>441 394 602</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 813	11 888
Övriga fordringar	Not 9	1 463 066	1 528 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>163 032</u>	<u>156 511</u>
		1 663 912	1 697 322
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 200 000
Kassa och bank	Not 12	610 291	999 400
Summa omsättningstillgångar		<u>2 274 203</u>	<u>3 896 722</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>441 778 417</u></b>	<b><u>445 291 324</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	345 770 000	345 770 000
Yttre underhållsfond	213 502	253 825
	<u>345 983 502</u>	<u>346 023 825</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-958 202	-299 621
Årets resultat	-798 192	-698 904
	<u>-1 756 395</u>	<u>-998 525</u>
Summa eget kapital	<u>344 227 107</u>	<u>345 025 300</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>96 261 970</u>	<u>98 761 970</u>
	96 261 970	98 761 970
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	179 286	283 324
Skatteskulder	176 040	170 800
Övriga skulder	Not 14 149 657	134 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>784 358</u>	<u>915 718</u>
	1 289 340	1 504 054
Summa skulder	<u>97 551 310</u>	<u>100 266 024</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>441 778 417</u></b>	<b><u>445 291 324</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-798 192	-698 904
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 890 388	1 890 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 092 195	1 191 484
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 916	-131 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-214 714	123 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	851 565	1 184 206
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-1 500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 648 435</b>	<b>-315 794</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 643 240</b>	<b>3 959 034</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 994 805</b>	<b>3 643 240</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 085 016	4 082 892
Årsavgifter el	284 572	247 178
Årsavgifter vatten	207 542	194 530
Hyror	1 247 523	1 260 861
Övriga intäkter	4 677	3 260
Bruttoomsättning	<u>5 829 330</u>	<u>5 788 721</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-70 050</u>	<u>-87 108</u>
	<b>5 759 280</b>	<b>5 701 613</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	453 319	601 372
Reparationer	631 809	236 416
El	671 186	672 738
Uppvärmning	361 204	475 210
Vatten	157 614	190 285
Sophämtning	140 541	141 617
Fastighetsförsäkring	77 330	76 746
Kabel-TV och bredband	229 616	231 935
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 640	85 400
Förvaltningsarvoden	295 516	253 559
Övriga driftkostnader	1 454	5 750
Planerat underhåll	384 373	356 544
	<u>3 494 603</u>	<u>3 327 571</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 741	49 970
Administrationskostnader	16 645	55 158
Extern revision	24 000	31 000
Konsultkostnader	46 230	0
Medlemsavgifter	0	10 913
	<u>122 615</u>	<u>147 040</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	71 000	71 000
Sociala avgifter	22 308	22 308
Övriga personalkostnader	3 750	3 750
	<u>97 058</u>	<u>97 058</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Skattekostnader fonder	<u>2 179</u>	<u>0</u>
	2 179	0
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	642	1 544
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 883	143
Övriga ränteintäkter	<u>13 828</u>	<u>838</u>
	<b>19 353</b>	<b>2 525</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	964 947	938 947
Övriga räntekostnader	<u>5 036</u>	<u>2 038</u>
	<b>969 983</b>	<b>940 985</b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 038 750	189 038 750
Ingående anskaffningsvärde mark	260 390 000	260 390 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>449 428 750</b>	<b>449 428 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 034 148	-6 143 760
Årets avskrivningar	-1 890 388	-1 890 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 924 536</b>	<b>-8 034 148</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 504 215</b>	<b>441 394 602</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	864 000	540 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>176 064 000</b>	<b>147 540 000</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	78 552	80 022
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 384 514	1 443 840
Övriga fordringar	0	5 060
	<b>1 463 066</b>	<b>1 528 922</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	163 032	156 368
Upplupna intäkter	0	143
	<b>163 032</b>	<b>156 511</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	300 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	300 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	600 000
	<b>0</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	610 291	999 400
	<b>610 291</b>	<b>999 400</b>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	124340	0,78%	2020-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek	124342	1,17%	2022-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek	124347	0,91%	2021-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	124349	1,17%	2022-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	124350	0,78%	2020-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek	215292	0,49%	2023-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek	215293	0,48%	2022-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek	215294	0,52%	2024-09-30	11 922 252	0
Stadshypotek	49782	1,15%	2021-09-30	9 587 323	0
Stadshypotek	974182	1,14%	2020-09-30	14 752 395	0
				<b>96 261 970</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 96 261 970

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 96 261 970

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 103 761 970 103 761 970

**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	126 812	71 912
Momsskuld	17 887	34 184
Källskatt	0	21 300
Övriga kortfristiga skulder	4 958	6 815
	<b>149 657</b>	<b>134 211</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	134 412	181 340
Förutbetalda hyror och avgifter	492 138	499 545
Övriga upplupna kostnader	157 808	234 833
	<b>784 358</b>	<b>915 718</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 24/4-20

Kjell Wallin

Hanna Karlsson

Helen Larsen-Hårdén

Britt-Marie Stafhammar

Niklas Edling

Vår revisionsberättelse har 2020-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Malena Hult

Ingemar Rindestig

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor