



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Hammagasinet



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet med säte i Stockholms kommun org.nr. 769622-6799 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 38:4	2013-01-01	2013

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	240
57	garageplatser	733
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5835
<b>Totalt 130 objekt</b>		<b>6808</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 29 st 2 rok, 7 st 3 rok, 27 st 4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 6 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:130	G:A	717917-4581		Sektioner:sektion1. Gård och gångytor mm(magasinsingången)sektion 2. Väg mm(havregränd)sektion 3. Väg mm(makaronigränd)se vidare i beskrivning aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:131	G:A	717917-4581	76 / 1094	Dagvattenledning med tillhörande anordningar.
Nacka Sicklaön GA:133	G:A	717917-4581	60 / 446	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av ramper, Garageportar och väg genom garage i plan 1-3. Alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion ingår i anläggningen. Se vidare i aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:134	G:A	717917-4581	60 / 244	Garage. Se vidare i aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:135	G:A	717917-4581	60 / 304	Tekniska anläggningar för försörjning av underjordiskt garage i fyravåningar. Se vidare i beskrivning aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:136	G:A	717917-4581	60 / 118	Passersystem

## Totalt 6 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Wallin	Ordförande	2018-05-24	2022-05-24
Britt Marie Stafhammar	Ordförande	2022-05-24	
Britt Marie Stafhammar	Ledamot	2019-12-24	
Ulla Widmark	Ledamot	2021-06-01	
Fredrik Törnblom	Ledamot	2022-05-24	
Fredrik Törnblom	Suppleant	2021-06-01	2022-05-24
Alexander Sundin	Ledamot	2021-06-01	2022-05-24
Alexander Sundin	Suppleant	2022-05-24	
Buster Hägg	Ledamot	2022-05-24	
Adam Dobbartin	Ledamot	2022-05-24	
Thomas Mikael Bühlman	Suppleant	2020-05-28	
Erik Rappling	Suppleant	2020-05-28	2022-05-24
Andrea Karlsson	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samliga väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Widmark, Kjell Wallin, Britt Marie Stafhammar, Fredrik Törnblom, Alexander Sundin, Buster Hägg,

Adam Dobbertin.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Martina Hult vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Erik Rappling och Kim Edvinsson vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 24 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-23.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Under 2022 genomförde föreningen inget större underhållsarbete i fastigheten, vilket är i linje med våra planer och underhållsplan.

Den största ekonomiska investeringen som genomfördes under året var att investera i laddstolar i vårt garage. Arbetet projekterades och utfördes av vår samfällighet, NKS. Vi utrustade 20 av våra garageplatser med laddstolpar och dessa var redo att tas i bruk i juli månad. Vid utgången av 2022 hade 4 av de 20 laddplatserna tagits i bruk. Intresset är således lite lägre än vad tidigare intresseanmälningar hade visat.

En kostnadsbesparande elåtgärd som genomfördes 2022 var att genomföra den sista etappen av ledifieringen av våra gemensamma utrymmen. Syftet med åtgärden är att minska vår elförbrukning och därmed kostnaderna. Den sista etappen av ledifieringen fick vänta till början av 2023 på grund av brist på vissa komponenter som krävdes för att slutföra arbetet.

Kostnadsläget i samhället förändrades drastiskt under 2022 med prisökningar på såväl räntor, el och fjärrvärme, vilket även medförde ökade kostnader för oss. Trots detta lyckades vi inom ramen för vår budget amortera 1 MSEK som är vår långsiktiga ambition.

Det underhållsarbete som genomfördes under året var den lagstadgade sotningen av våra eldstäder samt stamspolning.

I slutet av året genomfördes en förstudie av eventuella solceller på taket, i syfte att bli mindre beroende av de volatila elpriserna. Beslut om eventuell installation kommer att tas under 2023.

Ingen justering av avgifterna skedde under 2022.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-23.

Styrelsen har fortsatt diskussionen med byggherren Einar Mattsson vilka åtgärder som behöver vidtas för att undvika inträngande vatten vid kraftigt regn (likt det kraftiga regn som inträffade 27 maj 2021). Vi förväntar oss ett lösningsförslag

under 2023.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade 113 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (114 föregående år). Under året har 5 överlåtelser skett (10 föregående år).

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

##### **Årtal Ändamål**

2022 Installation av 20 laddplatser i vårt garage

2021 Ett förebyggande underhållsprojekt av samtliga 23 hissdörrar.

2020 Ett större reparationsprojekt av köldbärarrören mellan plan 1 och plan 11.

2020 Återvinningsrör, tömda, lyfta och omklamrade.

2020 Samtliga nödbelysningsarmaturer i våra korridorer byttes ut till LED-armaturer.

2020 Nytt system för access till huset, porttelefoni samt bokning av föreningslokal och relax installerat.

2019 Båda hissarna byggdes om från att ha varit två helt separata hissar till ett ihopkopplat hiss-system för bättre funktioner.

2018 Byggnation av arbetsplattformar vid våra samtliga 8 skorstenar.

2015 Entrén byggdes om eftersom byggherren använt träpaneler och annat bakom huset mot berget och under huset.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Enligt underhållsplanen har vi inga större planerade investeringar kommande fem år. Den största planerade kostnaden kommer att vara ommålning av trapphus som är planerat att utföras 2027 (vilket kan göras tidigare om vi anser att vi har ekonomiskt utrymme).

Andra planerade åtgärder är den lagstadgade OVK-besiktningen och ventilationskontroll. Uppfräschning av trätrallen på terrassen samt i bastun ligger också i 5-årsplanen.

Investeringar som inte ligger i underhållsplanen men som kan bli aktuella om ekonomiskt utrymme finns är att fräscha en del av fasaden som vetter mot stan samt skapa bättre möjlighet att hålla ordning i cykelrummen.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	266	263	265	244	255
Skuldsättning, kr/kvm	15 352	15 516	15 681	15 846	16 257
Räntekänslighet, %	21	22	23	24	24
Energikostnad, kr/kvm	194	152	85	115	148
Driftskostnad, kr/kvm	564	547	496	467	457
Årsavgifter, kr/kvm	749	749	699	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	945	928	895	870	866
Nettoomsättning, tkr	6 188	5 989	5 836	5 759	5 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 318	-1 680	-1 603	-798	-699
Soliditet, %	78	78	78	78	77

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	345 770 000	0	0	345 770 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 228	0	334 470	346 698
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>345 782 228</b>	<b>0</b>	<b>334 470</b>	<b>346 116 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 157 683	-1 680 371	-334 470	-5 172 523
Årets resultat, kr	-1 680 371	1 680 371	-1 318 488	-1 318 488
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 838 054</b>	<b>0</b>	<b>-1 652 958</b>	<b>-6 491 011</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>340 944 174</b>	<b>0</b>	<b>-1 318 488</b>	<b>339 625 687</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 484 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 530 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 838 053
Årets resultat, kr	-1 318 488
Reservation till underhållsfond, kr	-484 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 530
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 491 011</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 491 011</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 187 773	5 988 601
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 656 846	-3 353 812
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 314	-232 350
Planerat underhåll		-149 530	-519 720
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 800	-103 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 786 462	-2 760 074
Summa rörelsekostnader		<u>-6 810 952</u>	<u>-6 969 756</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-623 179</b>	<b>-981 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 246	16 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-699 555	-715 539
Summa finansiella poster		<u>-695 309</u>	<u>-699 216</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 318 488</b>	<b>-1 680 371</b>



**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	431 306 942	434 039 366
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>705 912</u>	<u>481 700</u>
		432 012 854	434 521 066
Summa anläggningstillgångar		<u>432 012 854</u>	<u>434 521 066</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 047	224
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 100 775	1 813 265
Placeringskonto HSB Stockholm		3	3
Övriga fordringar	Not 9	16 477	85 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>156 600</u>	<u>142 681</u>
		2 281 902	2 042 099
Kortfristiga placeringar	Not 11	350 000	350 000
Kassa och bank	Not 12	71 191	72 741
Summa omsättningstillgångar		<u>2 703 093</u>	<u>2 464 840</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>434 715 947</u></b>	<b><u>436 985 906</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	345 770 000	345 770 000
Yttre underhållsfond	346 698	12 228
	<u>346 116 698</u>	<u>345 782 228</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 172 523	-3 157 683
Årets resultat	-1 318 488	-1 680 371
	<u>-6 491 011</u>	<u>-4 838 053</u>
Summa eget kapital	<u>339 625 687</u>	<u>340 944 175</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>72 261 970</u>	<u>71 261 970</u>
	72 261 970	71 261 970
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder	157 784	248 039
Skatteskulder	244 640	181 280
Övriga skulder	Not 15 392 256	410 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 033 610</u>	<u>940 081</u>
	22 828 290	24 779 761
Summa skulder	95 090 260	96 041 731
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>434 715 947</u></b>	<b><u>436 985 906</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 318 488	-1 680 371
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 786 462	2 760 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 467 974	1 079 703
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 707	62 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 529	590 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 564 211	1 732 862
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-278 250	-288 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-278 250	-288 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>285 961</b>	<b>444 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 236 009</b>	<b>1 791 146</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 521 969</b>	<b>2 236 009</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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
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.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 15-20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 371 192	4 371 192
Individuell mätning el	268 556	218 309
Individuell mätning vatten	181 617	147 548
Hyror	1 321 024	1 148 893
Övriga intäkter	100 331	236 781
Bruttoomsättning	<u>6 242 720</u>	<u>6 122 723</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 947	-134 100
Hyresförluster	0	-22
	<b>6 187 773</b>	<b>5 988 601</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	640 093	501 756
Reparationer	462 591	649 544
El	1 012 806	825 285
Uppvärmning	411 308	264 738
Vatten	203 640	196 228
Sophämtning	170 562	191 403
Fastighetsförsäkring	108 740	96 701
Kabel-TV och bredband	234 807	233 617
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	154 000	90 640
Förvaltningsarvoden	258 300	303 900
	<b>3 656 846</b>	<b>3 353 812</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	5 886	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 555	24 300
Administrationskostnader	60 383	179 729
Extern revision	20 000	26 375
Konsultkostnader	14 490	1 946
	<b>114 314</b>	<b>232 350</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	80 000	80 000
Sociala avgifter	23 800	23 800
	<b>103 800</b>	<b>103 800</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	947	657
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 995	578
Övriga ränteintäkter	304	15 086
	<b>4 246</b>	<b>16 323</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	695 280	713 403
Övriga räntekostnader	4 275	2 136
	<b>699 555</b>	<b>715 539</b>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	189 038 750	189 038 750
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	-15 389 384	-12 656 960
Årets avskrivningar	-2 732 424	-2 732 424
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 121 808</b>	<b>-15 389 384</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>431 306 942</b>	<b>434 039 366</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	864 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>241 400 000</b>	<b>176 064 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	521 000	233 000
Årets investeringar	278 250	288 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>799 250</b>	<b>521 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-39 300	-11 650
Årets avskrivningar	-54 038	-27 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 338</b>	<b>-39 300</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>705 912</b>	<b>481 700</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 477	85 926
	<b>16 477</b>	<b>85 926</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	155 156	142 103
Upplupna intäkter	1 444	578
	<b>156 600</b>	<b>142 681</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	350 000	350 000
	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	71 191	72 741
	<b>71 191</b>	<b>72 741</b>



**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

**Noter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**



**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	215292	0,49%	2023-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	215294	0,52%	2024-09-30	11 922 252	0
Stadshypotek AB	309925	0,65%	2025-09-30	11 752 395	0
Stadshypotek AB	309930	0,54%	2023-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	309936	0,56%	2024-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	403924	0,85%	2026-09-30	9 587 323	0
Stadshypotek AB	403934	0,85%	2026-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	403935	0,54%	2023-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	403936	0,61%	2024-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	403937	0,74%	2025-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	520486	3,93%	2023-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	520490	3,96%	2023-09-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	520494	3,96%	2023-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	520495	3,90%	2023-01-30	5 000 000	0
				93 261 970	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 93 261 970

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **72 261 970**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

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

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	21 000 000	23 000 000
	<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>	
---------------	-----------------------	--

Depositioner	352 500	352 500
Momsskuld	39 756	33 863
Källskatt	0	23 998
	<b>392 256</b>	<b>410 361</b>

<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	123 081	85 697
Förutbetalda hyror och avgifter	552 936	560 145
Övriga upplupna kostnader	357 593	294 239
	<b>1 033 610</b>	<b>940 081</b>

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

<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

**Noter** **2022-12-31**   **2021-12-31**

Stockholm, den .....  
**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Britt Marie Stafhammar

.....  
Buster Hägg

.....  
Fredrik Törnblom

.....  
Ulla Widmark

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Martina Hult

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av förordnad revisor BoRevision



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammagasinet , org.nr. 769622-6799

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammagasinet för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hammagasinet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Martina Hult  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hammagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT MARIE STAFHAMMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:34:34



**BUSTER HÄGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:58:45



**FREDRIK TÖRNBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:54:09



**ULLA WIDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:42:15



**MARTINA HULT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:36:08



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:54:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hammagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTINA HULT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:35:07



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:53:55

