



Brf Hamnmagasinet

ÅRSREDOVISNING 2021





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet med säte i Stockholms kommun org.nr. 769622-6799 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 2011. Fastigheten Sicklaön 38:4 förvärvades 2013-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Sicklaön 38:4	2013

Totalt 1 objekt

I Nacka kommun. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 38:4 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	240
57	garageplatser	671
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5835
Totalt 130 objekt		6746

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
Nya Kvarnens Samf.	Samfällighet	717917-4581	11,89 %	Gemensam förvaltning

Totalt 1 objekt

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens Samfällighet (NKS). NKS driver som samfällighet inom gällande lantmäteriförättning ett garage gemensamt för samfällighetens andelsägare där BRF Hammagasinet disponerar 57 platser. Vidare sköter samfälligheten gemensamma ytor så som gång- och cykelvägar samt planteringar, och ansvarar inom dessa gemensamma ytor också för utomhusbelysningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Wallin	Ordförande	2018-05-24	
Ulla Widmark	Ledamot	2021-06-01	
Helen Larsen-Hårdén	Ledamot	2018-05-24	2021-03-31
Britt Marie Stafhammar	Ledamot	2019-12-24	
Dan Nerén	Ledamot	2020-05-28	2021-12-07
Alexander Sundin	Ledamot	2021-06-01	
Niklas Edling	Ledamot	2019-05-23	2021-06-01
Fredrik Törnblom	Suppleant	2021-06-01	
Thomas Mikael Bühlman	Suppleant	2020-05-28	
Erik Rappling	Suppleant	2020-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelseledamöter och samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Widmark, Kjell Wallin, Britt Marie Stafhammar, Alexander Sundin.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Martina Hult, föreningsvald ordinarie, samt en revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Holger Nilén och Lars Forsman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 19 medlemmar. Utöver ordinarie stämma så har föreningen genomfört två extrastämmor:

2021-09-22 för godkännande av nya stadgar. På stämman deltog 4 medlemmar.

2021-11-24 för val av ny extern revisor. På stämman deltog 5 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2021-01-01 med 7 %, vilket var första gången föreningsavgiften höjdes.

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 2021-06-15.

REPARATIONER I FASTIGHETEN

Vårt Löpande Underhåll (d v s reparationer) uppgick under 2021 till ca 648 kSEK, vilket med råge överstiger årsbudgeten på 300 kSEK.

Det skall dock noteras att ca 217 kSEK av dessa 624 kSEK härrör från en vattenskada på plan 10 som upptäcktes 2021-07-31, en vattenskada som tack o lov begränsades till ett våningsplan och faktiskt bara en lägenhet. Denna vattenskada reglerades helt inom verksamhetsåret 2021, vilket innebär föreningen från försäkringsbolaget kompenserades med ca 167 kSEK, och resterande ca 50 kSEK utgör självriskan.

Exkluderat denna vattenskada var dom stora posterna våra hissar (104 kSEK), vår värmeanläggning (bl a byte av trasiga backventiler, 78 kSEK), Nycklar och access (47 kSEK), Ventilation (35 kSEK) samt elinstallationer (25 kSEK) och byggnaden (25 kSEK).

Eftersom ett flertal av dessa reparationer gjorts på uppdrag av styrelsen, samt att styrelsen beslutade om ett större förebyggande underhåll av våra hissdörrar (se avsnittet ”Större projekt”) så gör styrelsen bedömningen att dessa reparationer är resultatet av förväntat slitage.

Det enda område som styrelsen beslutat att fortsättnings bevaka mer nogsamt är våra hissar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
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.

EKONOMIN I FÖRENINGEN

Föreningens ekonomi har fortsatt att utvecklas gynnsamt givet det rådande ränteläget, och den omläggning av föreningens lån omfattande 24,6 MSEK som skedde i sept. 2021 innebär att föreningens totala räntenivå sänktes med ca 0,06%.

Vidare så fortsatte föreningen vid denna låneomläggning att tillämpa principen om årlig amortering, som stadfästes redan 2014/15, som 2021 innebar en amortering om 1 MSEK.

Våra totala driftskostnader landade på 3 354 kSEK vilket är 3032 kSEK över budget, och den i särklass mest bidragande faktorn till detta är våra taxebundna kostnader (d v s el, fjärrvärme och vatten) där utfallet för 2021 landade på 1 286 kSEK jmf med årsbudgeten på 962 kSEK.

Det löpande underhållet (se även ”reparationer i fastigheten”) justerat för nedan nämnd vattenskada landade på 407 kSEK att jämföra med årsbudgeten på 300 kSEK. Att notera, just löpande underhåll (aka reparationer) är ju inte möjligt att budgetera annat än som en total-siffra.

Som rimligtvis dom flesta i landet känner till rusade elpriset under hösten och vintern 2021, vilket även drabbade föreningen givet vårt ”tillsvidare avtal”. Styrelsen har i samband härmed jämfört våra villkor och konstaterat att dom är så pass förmånliga att vi, givet föreningens robusta ekonomi, valt att ligga kvar med detta avtal.

Under året har vi även tecknat hyresavtal med nya hyresgäster för båda våra kommersiella lokaler, där en av dom stått outhyrd ca 8 månader p g a pandemin, emedan den andra lokalen övertogs av ny hyresgäst utan en endaste dag outhyrd.

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

Årtal	Ändamål
2022	Föreningen kommer att göra en noggrann prövning av ett eventuellt ombyggnationsprojekt av våra två hissar.

STÖRRE PROJEKT

LED BESLYSNING

2020 inledde föreningen ett utbyte av lysrörsbelysning i trapphus och korridorer till LED belysning. Detta arbete initierade vi i samband med att vi behövde byta dyra batterier till vår nödbelysning, och givet kostnaden för att bara byta batterierna i dom gamla lysrörsarmaturerna valde vi alltså att dra igång en ”LEDifiering”, och våren 2021 fullföljde vi denna satsning när resterande armaturer i våra korridorer byttes ut till LED armaturer.

GOLVLÄGGNING I KOMMERSIELL LOKAL

På grund av pandemin lyckades vår hyresgäst under 2020 tyvärr inte att driva sin verksamhet trots hyresbidrag från föreningen, och gick i konkurs i slutet av kvartal 4, 2020.

Föreningen inledde tidigt 2021 processen med att hitta en ny hyresgäst, och fick ganska snabbt kontakt med företaget Updog Bodies AB som driver en yoga-studio på Kvarnholmen. Efter en ganska snabb inledande dialog kunde vi fastställa att intresset för vår lokal var grundmurat, men att betong-golvet i lokalen inte direkt var lämpat för deras verksamhet.

Styrelsen inledde en offertförfrågan under kvartal 1, 2021, och beslutade om utvald entreprenör i början av april, och arbetet utfördes under dom första veckorna av juni månad till allas belåtenhet.

Hyresavtal signerades under augusti månad och 2021-09-01 flyttade dom nya hyresgästerna in i lokalen-

RENOVERING AV HISSDÖRRARNA

Våra hissar är ett av dom tre allra viktigaste systemen vi har i huset, dom andra två är UnderCentralen (UC) för uppvärmningen samt soprummet och sophämtningen.

Därav har styrelsen med nogsamhet följt upp driftstatus när det gäller våra hissar, och vi har både informerats om samt med egna ögon uppfattat att marginalen mellan våra hissdörrar och den alu-golvprofil som hissdörrarna löper i minskat. Detta gör att hissdörrarna blir mer och mer sårbara m a p smuts och grus som hamnar i dessa alu-golvprofiler.

Detta hade styrelsen identifierat redan hösten 2020 och då efterfrågat en budget-offert från hissleverantören. Denna budget-offert valde styrelsen att under april s a s förnya till en skarp offert, vilket senare låg till grund för en beställning från styrelsen under kvartal 3.

Projektet genomfördes sedan under 3 veckor i september månad.

MÅLNING AV ENTRÉ OCH HISSDÖRRAR

Inför den ordinarie föreningsstämman 2021 inlämnades en motion som bl a föreslog en renovering av vårt entréplan samt våra hissdörrar, en motion som stämman 2021-05-26 röstade ”ja” till.

Men i o m att styrelsen bedömde sannolikheten som stor för detta positiva beslut inledde styrelsen en offertförfrågan redan under april månad, varefter vi redan i juni kunde meddela utvald UnderEntreprenör (UE) om tilldelningen.

Sedan följde en dialog om färgval med framför allt planering och logistik m a p målningen av hissdörrarna givet att den hiss vars dörrar målas måste vara avstängd parallellt med att vi alltid måste vara säkra på att ha en hiss i drift.

Projektet genomfördes sedan under 2 veckor i oktober till allas belåtenhet.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 114 (115) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 10 (12) överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	263	265	244	255	332
Skuldsättning, kr/kvm	15 516	15 681	15 846	16 257	16 504
Räntekänslighet, %	22	23	24	24	25
Energikostnad, kr/kvm	152	85	115	148	128
Driftskostnad, kr/kvm	547	496	467	457	388
Årsavgifter, kr/kvm	749	699	700	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	928	895	870	866	857
Nettoomsättning, tkr	5 989	5 836	5 759	5 702	5 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 680	-1 603	-798	-699	2
Soliditet, %	78	78	78	77	77

Sedan 2020 tillämpar föreningen regelverket K3 i stället för K2, vilket har ökat de årliga avskrivningarna med ca 800 tkr.

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
Bundet eget kapital				
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	126 228	0	-114 000	12 228
S:a bundet eget kapital, kr	345 896 228	0	-114 000	345 782 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 669 121	-1 602 562	114 000	-3 157 683
Årets resultat, kr	-1 602 562	1 602 562	-1 680 371	-1 680 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 271 683	0	-1 566 371	-4 838 054
S:a eget kapital, kr	342 624 545	0	-1 680 371	340 944 174

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt ianspråktagande skett med 519 000 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	-3 271 683
Årets resultat, kr	-1 680 371
Reservation till underhållsfond, kr	-405 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	519 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 838 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 838 054

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

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 988 601	5 836 211
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 353 812	-3 097 227
Övriga externa kostnader	Not 3	-232 350	-228 859
Planerat underhåll		-519 720	-466 274
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 800	-103 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 760 074	-2 744 074
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	0
Summa rörelsekostnader		-6 969 756	-6 640 021
Rörelseresultat		-981 155	-803 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	16 323	16 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-715 539	-815 551
Summa finansiella poster		-699 216	-798 752
Årets resultat		-1 680 371	-1 602 562

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 434 039 366 436 771 790

Inventarier och maskiner

Not 9 481 700 221 350

434 521 066 436 993 140

Summa anläggningstillgångar

434 521 066 436 993 140

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

224 65 661

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 813 265 1 784 037

Placeringskonto HSB Stockholm

3 0

Övriga fordringar

Not 10 85 926 79 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 142 681 146 307

2 042 099 2 075 203

Kortfristiga placeringar

Not 12 350 000 0

Kassa och bank

Not 13 72 741 7 109

Summa omsättningstillgångar

2 464 840 2 082 313

Summa tillgångar**436 985 906****439 075 453**

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	345 770 000	345 770 000
Yttre underhållsfond	12 228	126 228
	<u>345 782 228</u>	<u>345 896 228</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 157 683	-1 669 121
Årets resultat	-1 680 371	-1 602 562
	<u>-4 838 054</u>	<u>-3 271 683</u>
Summa eget kapital	<u>340 944 174</u>	<u>342 624 545</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>71 261 970</u>	<u>70 674 647</u>
	71 261 970	70 674 647
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 23 000 000	24 587 323
Leverantörsskulder	248 039	91 507
Skatteskulder	181 280	181 280
Övriga skulder	Not 16 410 361	173 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>940 081</u>	<u>742 833</u>
	24 779 761	25 776 261
Summa skulder	96 041 731	96 450 908
Summa eget kapital och skulder	<u>436 985 905</u>	<u>439 075 453</u>

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 680 371	-1 602 562
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 760 074	2 744 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 079 703	1 141 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 335	-11 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	590 824	-100 403
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 732 862	1 029 340
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-288 000	-233 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-288 000	-233 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	444 862	-203 660
Likvida medel vid årets början	1 791 146	1 994 806
Likvida medel vid årets slut	2 236 009	1 791 146

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

Nybyggda hyreshus med bostäder som har ett värdeår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Föreningens fastighet har värdeår 2013 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift för inkomståren 2014-2028.

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		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 371 192	4 079 605
	Individuell mätning el	218 309	237 220
	Individuell mätning vatten	147 548	179 762
	Hyror	1 148 893	1 260 080
	Övriga intäkter	236 781	278 795
	Bruttoomsättning	<u>6 122 723</u>	<u>6 035 462</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-134 100	-199 251
	Hyresförluster	-22	0
		5 988 601	5 836 211
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	501 756	662 686
	Reparationer	649 544	647 558
	El	825 285	499 124
	Uppvärmning	264 738	272 788
	Vatten	196 228	161 610
	Sophämtning	191 403	166 668
	Fastighetsförsäkring	96 701	87 462
	Kabel-TV och bredband	233 617	234 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 640	90 640
	Förvaltningsarvoden	303 900	274 474
		3 353 812	3 097 227
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 300	90 433
	Administrationskostnader	179 729	93 775
	Extern revision	26 375	30 000
	Konsultkostnader	1 946	10 459
	Medlemsavgifter	0	4 192
		232 350	228 859
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	80 000	80 000
	Sociala avgifter	23 800	23 588
		103 800	103 588
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	657	573
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	578	0
	Övriga ränteintäkter	15 086	16 226
		16 323	16 799
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	713 403	808 582
	Övriga räntekostnader	2 136	1 963
		715 539	810 545

Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	189 038 750	189 038 750
Anskaffningsvärde mark	260 390 000	260 390 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 428 750	449 428 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 656 960	-9 924 536
Årets avskrivningar	-2 732 424	-2 732 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 389 384	-12 656 960
Utgående bokfört värde	434 039 366	436 771 791
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	864 000	864 000
Summa taxeringsvärde	176 064 000	176 064 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	233 000	0
Årets investeringar	288 000	233 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 000	233 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 650	0
Årets avskrivningar	-27 650	-11 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 300	-11 650
Bokfört värde	481 700	221 350
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	85 926	79 199
	85 926	79 199
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 103	146 307
Upplupna intäkter	578	0
	142 681	146 307
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	350 000	0
	350 000	0

Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handelsbanken		72 741	7 109		
		72 741	7 109		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	124342	1,17%	2022-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	124349	1,17%	2022-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	215292	0,49%	2023-09-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	215293	0,48%	2022-09-30	7 000 000	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
				94 261 970	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					94 261 970
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					71 261 970
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
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				23 000 000	24 587 323
				23 000 000	24 587 323
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				352 500	126 812
Momsskuld				33 863	22 506
Källskatt				23 998	24 000
				410 361	173 318
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				85 697	83 813
Förutbetalda hyror och avgifter				560 145	501 908
Övriga upplupna kostnader				294 239	157 112
				940 081	742 833

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

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Stockholm

Digitalt signerad av

.....
Kjell Wallin.....
Britt Marie Stafhammar.....
Alexander Sundin.....
Ulla Widmark

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Martina Hult

Av föreningen vald revisor

.....
Joakim HällBoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-04-29 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 uppger, 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. Risken 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 Hammagasinets för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Hammagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL WALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 13:10:51



ALEXANDER SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 17:51:50



BRITT MARIE STAFHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 19:38:37



ULLA WIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 19:02:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 08:28:45



MARTINA HULT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:56:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Hammagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 08:28:31



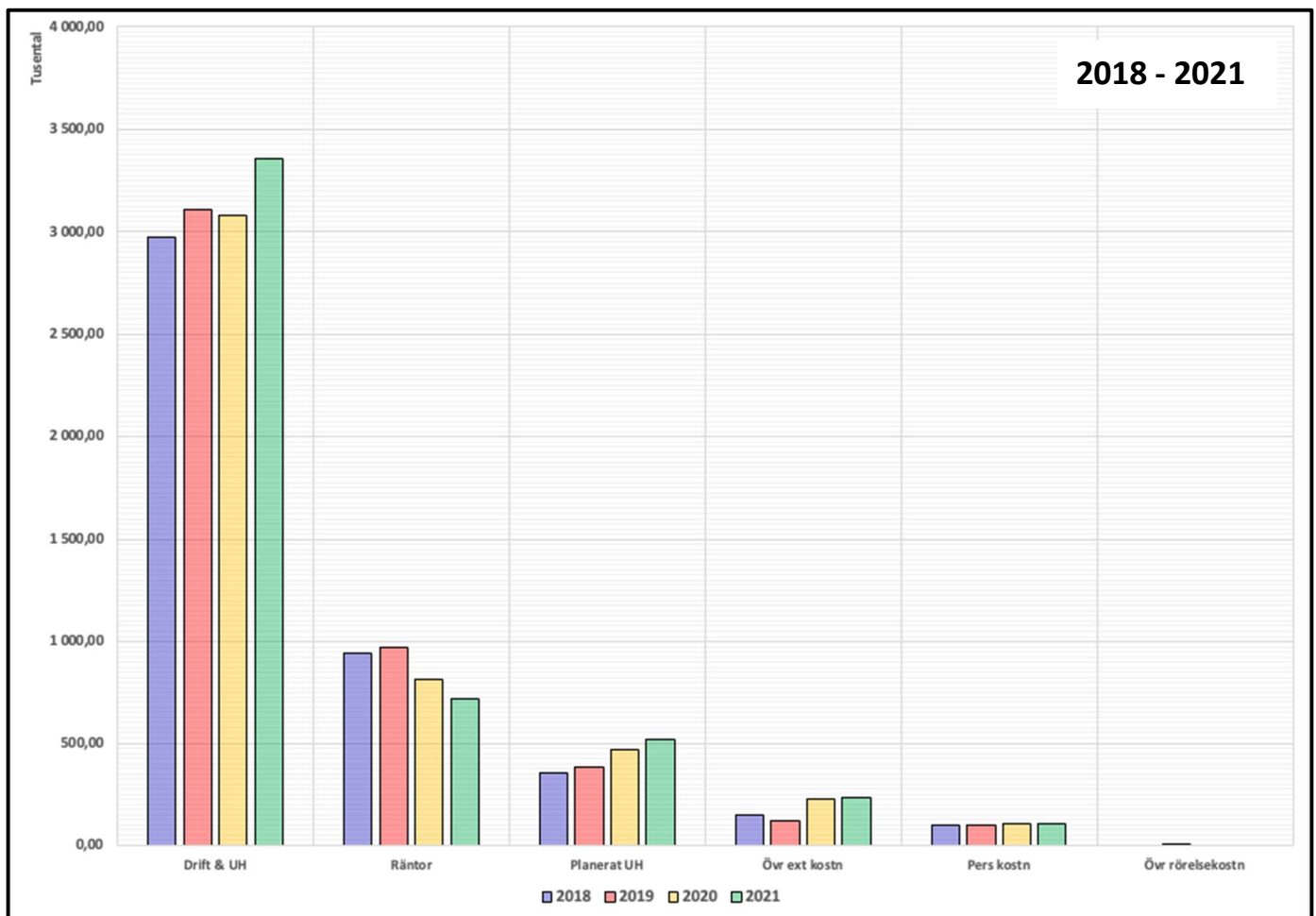
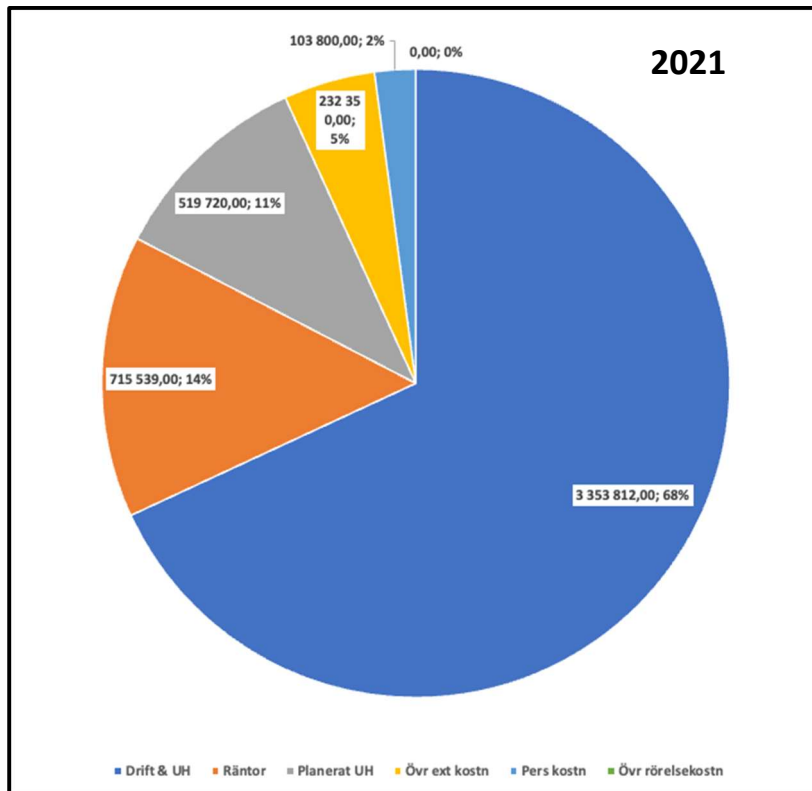
MARTINA HULT

Revisor

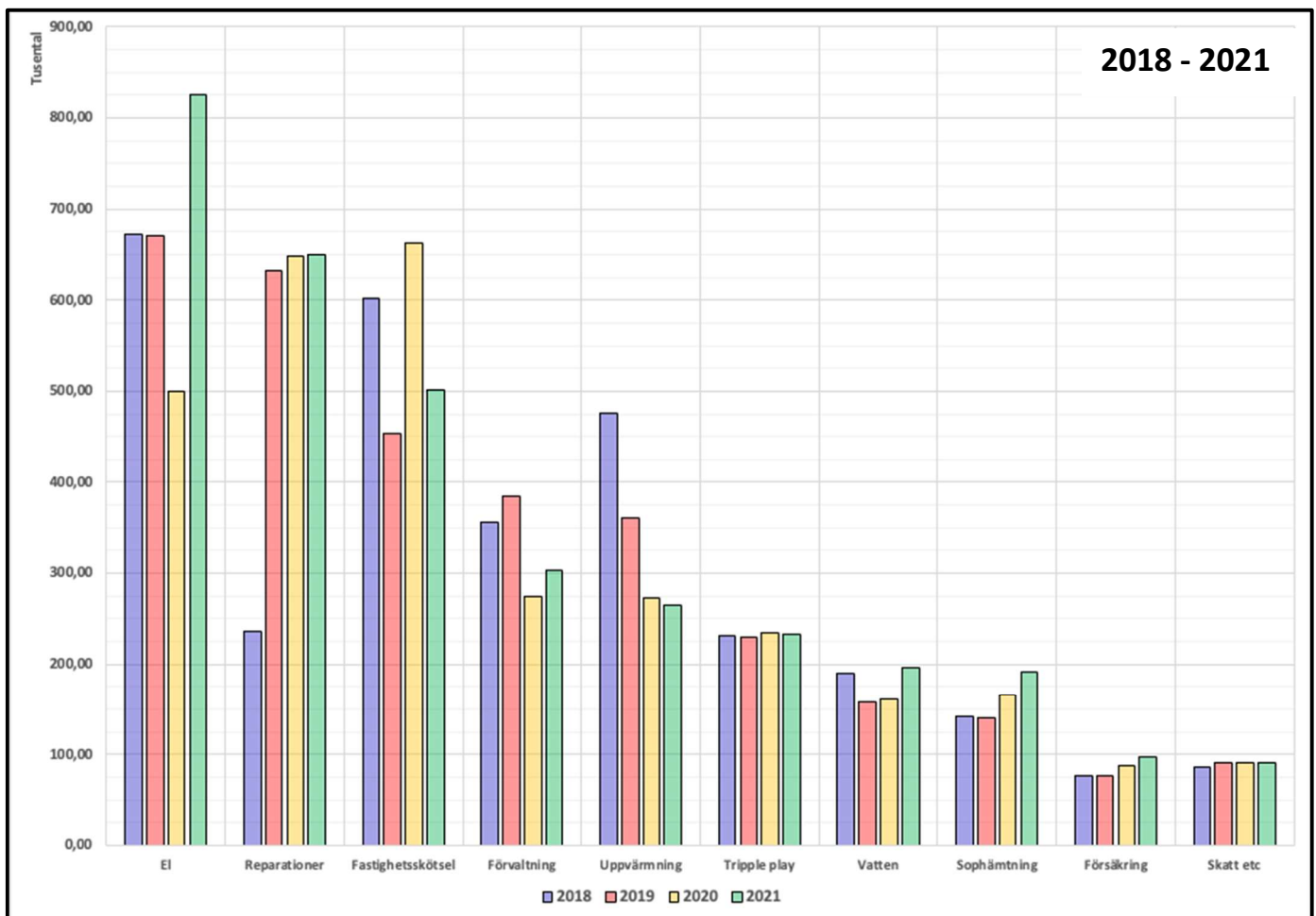
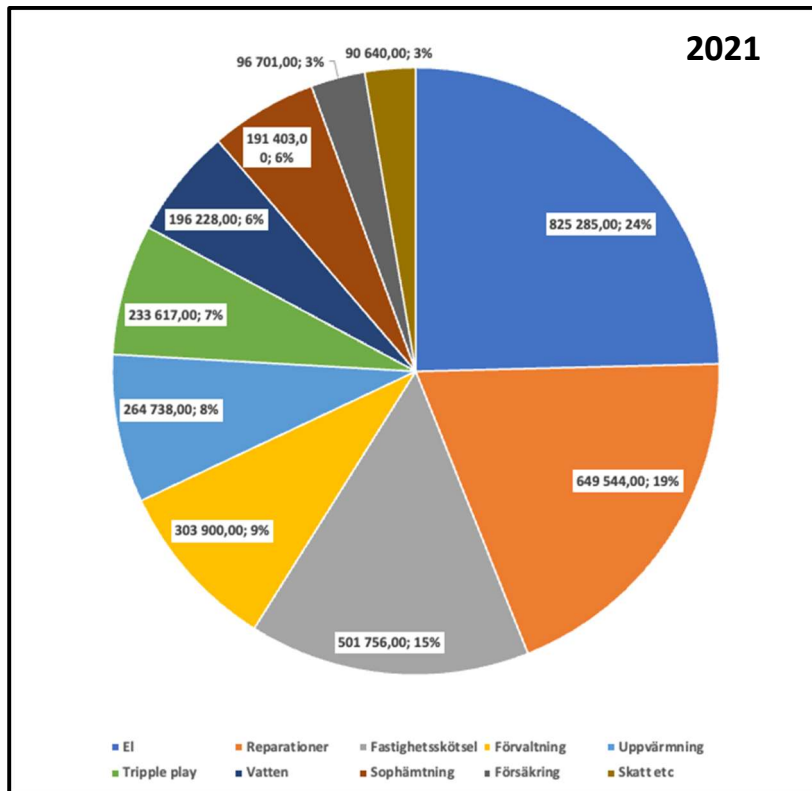
E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:55:43



Föreningens totala kostnader



Kostnader för "Drift och Underhåll"



Rättelse ang. BRF Hammagasinets årsredovisning för 2021

Denna rättelse avser avsnittet "EKONOMIN I FÖRENINGEN", specifikt gällande det tredje stycket.

Det står:

Våra totala driftskostnader landade på 3 354 kSEK vilket är 3032 kSEK över budget, och den i särklass mest bidragande faktorn till detta är våra taxebundna kostnader (d v s el, fjärrvärme och vatten) där utfallet för 2021 landade på 1 286 kSEK jmf med årsbudgeten på 962 kSEK.

Det skall stå:

Våra totala driftskostnader landade på 3 354 kSEK vilket är 322 kSEK över budget, och den i särklass mest bidragande faktorn till detta är våra taxebundna kostnader (d v s el, fjärrvärme och vatten) där utfallet för 2021 landade på 1 286 kSEK jmf med årsbudgeten på 962 kSEK.

