



BRF HAMNMAGASINET  
**ÅRSREDOVISNING 2017**





Nacka 2018-05-04

## Kallelse och Dagordning – Föreningsstämma 2018, BRF Hamnmagasinet

### Kallelse:

Härmed kallas du som medlem i föreningen BRF Hamnmagasinet till föreningens stämma 2018.

**Tid:** 2018-05-24, kl. 19.00 – 20.30

**Plats:** Föreningslokalen, plan 11

### Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av röstlängd: förteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare, minst en person
6. Fråga om kallelse till stämman skett på behörigt sätt
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Beslut om arvoden
13. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen  
Motioner, 2 st.
18. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns möjligheter att ställa frågor till styrelsen. Skicka gärna frågorna i förväg till [styrelsen@brfhamnmagasinet.se](mailto:styrelsen@brfhamnmagasinet.se), så kan vi ge bättre svar på mötet.

Välkomna

Styrelsen, Brf Hamnmagasinet





Org Nr: 769622-6799

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Org.nr: 769622-6799

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Hammagasinet, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsens sammansättning under verksamhetsperioden har bestått av fem (5) ordinarie ledamöter samt två (2) suppleanter, där styrelsens ordförande och kassör valdes på föreningsstämman 2017-05-16, resterande roller (sekreterare) och (vice ordförande) beslutades om vid styrelsens konstituerande möte 2017-05-16.

Arvode till styrelsen har utgått, enligt beslut på föreningsstämman, och föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Föreningens fastighet har varit fullförsäkrad under perioden med undantag av 170429 – 170502. Orsak till detta var att tidigare fastighetsförvaltare EM (Einar Mattsson) missade förfalldatum till Brandkontoret.

Adressen till föreningen är enligt följande:

BRF Hammagasinet  
Mjölnarvägen 16  
SE-131 31 Nacka

Föreningen har per 2017-12-31 en belåning placerad i Handelsbanken på 100 261 970 SEK i dagsläget uppdelade i tio (10) lån med olika storlek placerade på 3 mån, 1 år, 2 år, 3 år samt 4 år. Detta utgör en belåningsgrad om 55 % vs. fastighetens bokförda värde.

Föreningen har under 2017 fortsatt amorteringen på föreningens lån, detta baserat på föreningens goda ekonomi drivet primärt av det gynnsamma ränteläget. Styrelsen har vidare fattat ett principiellt beslut att amortera av på föreningens lån i minst samma takt som värdet på fastigheten skrivs av, vilket motsvarar en amortering på minst 1 %. Under 2017 amorterades med 1 MSEK.

Föreningen är klassad som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

### *Information om fastigheten*

Styrelsen redovisar nedan den mest relevanta informationen och parametrarna om och kring fastigheten Sicklaön 38:4:

Byggnadsyta:	854 kvm på mark
Byggnadsår:	2013
Ombyggnadsår:	N/A
Tomt:	854 kvm, vilken ägs av föreningen
Bostadslgh upplåtna med bostadsrätt:	71 st à total yta om 5 835 kvm + 83 kvm bia
Bostadslgh upplåtna med hyresrätt:	0 st
Lokaler upplåtna med bostadsrätt:	0 st
Lokaler upplåtna med hyresrätt:	2 st, 225 kvm, 2 st uthyrda hyreskontrakt tom 2020-09-30 resp 2019-11-30, kvm hyra SEK 1 900 resp SEK 1 858.

Garage:	60 st p-platser + 2 MC platser, de flesta uthyrda inom föreningen.
Förvaltning:	Teknisk såväl som ekonomisk förvaltning har upphandlats från Einar Mattsson Byggnads AB tom 2017-03-31 och HSB Stockholm from 2017-04-01

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under kvartal 3 2017 genomförde styrelsen en offertfrågan avseende 36 % av föreningens låneportfölj, en förfrågan som ledde till att styrelsen beslutade att omplacera samtliga lån som låg för omplacering hos Handelsbanken.

Denna omplacering innebär att föreningens räntekostnader på årsbasis minskar med ca 378 tkr.

Under kvartal 3 2018 kommer motsvarande omplacering återigen att genomföras för ca 46 % av föreningens låneportfölj, där vi kommer att följa Riksbankens prognoser om hur ränteläget under 2018/2019 kommer att påverkas.

I slutet av 2015 fattade styrelsen två viktiga beslut:

1. Föreningen skall amortera av på sina lån minst i samma takt som byggnadens bokförda värde skrivs av. Detta innebär en amorteringstakt på minst 1 MSEK/år. Under 2017 amorterades 1 MSEK
2. Föreningen skall fortsätta avsätta reella pengar till ett verkligt underhållskonto hos vår bank och avsättningen skall minst motsvara det ackumulerade beloppet som redovisas i föreningens ekonomiska plan. Under 2017 överfördes inga likvida medel till underhållskontot utan de bekostade istället installationen av Troaxburar (Förråd) och nytt bokningssystem, vilka uppgick till 124 631 SEK. Dock är målet att avsätta med hänvisning till 0,3 % av taxeringsvärdet. Vi har nu 799 700 SEK i likvida medel, avsätta att använda till det framtida planerade underhållet.

Hissarna har fortsatt haft problem under 2017 och reparerats ett flertal gånger. Den stora hissen blev också utsatt för skadegörelse så att en vägg och spegel måste bytas. Kostnaden reglerades under 2017.

Bastuaggregat har också haft fortsatt problem under 2017, men åtgärder blev vidtagna och nytt aggregat införskaffades.

Beslut om ny förvaltare (HSB) fattades i mars 2017. Den nya förvaltaren tillträdde 1 april 2017.

I Garagesamfälligheten representeras vår förening av en ordinarie ledamot och en suppleant.

Styrelsen har genomfört 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte efter stämman 2017-05-16 samt en extra stämma, 2017-11-26 där beslut fattats att välja ordförande på 2 år och kassör på ett år inför kommande årsstämma.

Under 2017 har föreningen under längre perioder haft eldningsförbud i lägenheterna då problematiken med rökgas och röklukt varit omfattande.

Ett arbete med att fortsätta dialogen med Einar Mattson samt att koppla in andra myndigheter och instanser för att komma till rätta med problem initierades. Nacka kommun och Nacka Tyresö sotningsdistrikt kopplades in för att få en bild av konstruktion samt gjorda besiktningar i samband med byggnation av fastigheten.

Detta arbete skedde med kopplingar till den kommande 5-årsbesiktning fastigheten står inför 2018. Då man från sotningsdistriktet såg problemet med rökgas i lägenheterna som ytterst allvarligt ur både brandsynpunkt och hälsoperspektiv har föreningen under stora delar av 2017 haft ett absolut eldningsförbud.

Ett tidskrävande och omfattande arbete har från styrelsens sida lagts ner på att planera inför kommande 5-årsbesiktning. Mot bakgrund av föreningens problematik med eldstäder och tillhörande röklukt samt ventilationsproblem i trapphus och lägenheter beslutade styrelsen att genomföra en besiktning av dessa områden som underlag inför 5-årsbesiktning.

Efter att styrelsen träffat två besiktningsmän beslutades att anlita YH-besiktning då både goda rekommendationer och erfarenhet av liknande fastigheter fanns. Planering av 5-årsbesiktningens genomförande gjordes av två ordinarie styrelseledamöter tillsammans med YH-besiktning. Besiktning genomfördes under början 2018 och har gett ett utförligt underlag.

För att upprätthålla ett gott och aktuellt informationsflöde beslutade styrelsen att införa digitalt informationsflöde via Boappa – en suppleant i styrelsen har som uppgift att hantera samtlig information till medlemmarna.

En underhållsplan för fastigheten har tagits fram under 2017 som är överlämnad för handläggning hos föreningens förvaltare HSB.

Styrelsen beslutade att införa nytt bokningssystem gällande relax och föreningslokal. Det nya bokningssystemet möjliggör för medlemmarna att boka och boka av tider via nätet. Vidare beslutades att ändra intervaller på tider för nyttjande av lokal och relax för anpassa efter behov. Beslutades också att avgiftsbelägga både relax och lokal mot bakgrund av ökade kostnader för städ då klagomål kontinuerligt har inkommit på städningen samt slitage eller felaktig hantering av bastuaggregat har föranlett byte av detsamma vid två tillfällen. Vidare har konstaterats att relax används mer frekvent av ett fåtal medlemmar varför rättviseperspektivet har tagits i beaktande relaterat till omkostnader för el och vatten. Införande av nytt system har skett under början 2018.

Förrådsutrymmet på plan ett har byggts om till mindre förråd som hyrs ut till medlemmar.

Bygget av den restaurang som planeras byggas vägg i vägg med vår fastighet har under 2017 ännu inte kommit igång. Styrelsen har fört dialog med både Nacka kommun och tilltänkt byggherre under året. I skrivande stund har ännu ingen byggnation startats och tidpunkt för start finns inte.

Terrassen på plan 11 har under året genomgått säkerhetsbesiktning gällande höjd på skyddsräcke samt kontroll av det glas som omgärdar densamma. Justeringar har vidtagits för att säkerhetsföreskrifter skall vara lagenliga. Under period med besiktning och justering har terrass samt relax och föreningslokal varit stängda för nyttjande. Åtgärderna ovan föranleddes av att personer som vistats i lokalen tagit sig över skyddsräcket och ut på taket.

Vattenskada plan 1 - i föreningens ventilationsrum uppstod läckage från vårt värmeaggregat vilket medförde översvämning som drabbade både trapphus och boende på plan 1. Detta samt de lägenheter som lidit skada har åtgärdats.

Under året har föreningen vid ett flertal tillfällen haft oönskade nattgäster i trapphus och på plan 11 – detta medförde kodbyten samt stickprovskontroller av plan 11.

Offert har tagits in för fasadbelysning.

Diskussion har först med Schindler hiss om att synkronisera våra hissar – enligt Schindler hiss är detta inte möjligt då våra hissar går till olika våningsplan.

Sammantaget kan konstateras att arbetet i styrelsen under 2017 präglats av den kommande 5-årsbesiktningen, säkerhetsfrågor, påbörjandet och kalibrering av samarbete med ny förvaltare samt problem med öppna spisar.



Motioner som inkom till årsstämma 2016 har under året behandlats enligt nedan:

Motion 1: Synkronisering av hissar - diskussion med hissleverantör har förts och synkronisering av våra hissar är enligt utsago inte genomförbar.

Motion 2: Hyra container för grovsopor att ställa upp utanför huset – container har hyrts in och ställts upp utanför huset under 2017.

Motion 3: Installera avfallskvarnar i samtliga lägenheter – styrelsen avslog motionen

Motion 4: Beslut om att ledamöter sitter saxat på två år där ordförande och kassör har olika mandatperioder – Extra stämma har hållits där beslut på ovan togs

Motion 5: Aktivt arbete av styrelsen för gsm-antenn förstärkare i garaget och att motionen skickas till garagesamfällighetens styrelse – styrelsen har skickat motionen vidare till garagesamfällighetens styrelse

Motion 6: Motion om att styrelsen arbetar aktivt för att installera kameraövervakning i garaget och att motionen skickas vidare till garagesamfällighetens styrelse -- styrelsen har skickat motionen vidare till garagesamfällighetens styrelse

Motion 7: Motion om att styrelsen arbetar aktivt för att installera laddningsstolpar i garaget och att motionen skickas vidare till garagesamfällighetens styrelse – styrelsen har skickat motionen vidare till garagesamfällighetens styrelse

Motion 8: Motion om att instruktion skall finnas för hantering av bastuaggregat – instruktioner finns uppsatta.

Motion 9: Motion om att installera belysning på fastighetens fasad – offert är inhämtad.

#### ***Årets kassaflöde***

Årets redovisade resultat är ett överskott på 1 796 SEK och årets avskrivningar är 1 890 388 SEK vilket ger ett likvidöverskott för året på 1 892 184 SEK, varav 1 000 000 SEK använts till amortering på föreningens skulder.

#### ***Flerårsöversikt***

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	5 706	5 772	5 727	-1 161
Resultat efter finansiella poster	2	-74	258	-229
Soliditet	77%	77%	77%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

#### ***Föreningens sparande till framtida 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		5 705 794
Rörelsekostnader	-	-4 873 491
Finansiella poster	-	-830 508
<b>Årets resultat</b>		<b>1 796</b>
Planerat underhåll	+	124 631
Avskrivningar	+	1 890 388
<b>Årets sparande</b>		<b>2 016 815</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>332</b>

### *Förändring av eget kapital*

	Medlemsinsatser	Uppl. avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 770 000	0	200 000	-173 593	-73 998
Reservering fond 2016			100 000	-100 000	
Reservering fond 2017			100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			0	0	
Ianspråkstagande av fond 2017			-124 631	124 631	
Balanseras i ny räkning				- 73 998	73 998
Årets resultat					1 796
Belopp vid årets slut	345 770 000	0	275 369	-322 960	1 796

### *Förslag till disposition av årets resultat*

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-347 591
Årets resultat	1 796
Reservering till underhållsfond	-100 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	124 631
Summa till stämmans förfogande	<u>-321 164</u>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-321 164
-------------------------	----------

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

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 705 794	5 771 884
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 745 743	-2 555 129
Övriga externa kostnader	Not 3	-142 738	-96 017
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-94 622	-94 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 890 388	-1 890 387
Summa rörelsekostnader		<u>-4 873 491</u>	<u>-4 636 141</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>832 303</b>	<b>1 135 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 581	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-832 089</u>	<u>-1 209 739</u>
Summa finansiella poster		<u>-830 508</u>	<u>-1 209 741</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 796</b>	<b>-73 998</b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>443 284 990</u>	<u>445 175 379</u>
		443 284 990	445 175 379
Summa anläggningstillgångar		<u>443 284 990</u>	<u>445 175 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 091	725
Övriga fordringar	Not 8	3 159 554	7 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>113 048</u>	<u>79 697</u>
		3 281 693	88 068
Kassa och bank	Not 10	799 700	3 186 362
Summa omsättningstillgångar		<u>4 081 393</u>	<u>3 274 430</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>447 366 383</u></b>	<b><u>448 449 809</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	275 369	200 000
	<u>346 045 369</u>	<u>345 970 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-322 960	-173 593
Årets resultat	1 796	-73 998
	<u>-321 164</u>	<u>-247 591</u>
Summa eget kapital	<u>345 724 205</u>	<u>345 722 409</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 100 261 970	101 261 970
	<u>100 261 970</u>	<u>101 261 970</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	299 714	429 567
Skatteskulder	170 800	120 230
Övriga skulder	Not 12 113 283	137 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 796 412	777 723
	<u>1 380 209</u>	<u>1 465 429</u>
Summa skulder	<u>101 642 179</u>	<u>102 727 399</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>447 366 384</u></b>	<b><u>448 449 809</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 796	-73 998
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 890 388	1 890 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 892 184</u>	<u>1 816 389</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 291	-88 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-85 220</u>	<u>353 060</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 772 673</u>	<u>2 081 381</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>772 673</b>	<b>581 381</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 186 362</b>	<b>2 604 981</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 959 035</b>	<b>3 186 362</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 kapitalbindningstid 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 100 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 1 315 kronor per lägenhet.

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

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 084 027	4 084 765
Årsavgifter el	238 534	253 081
Årsavgifter vatten	261 969	224 067
Hyror	1 217 926	1 165 140
Övriga intäkter	29 528	110 660
Bruttoomsättning	<u>5 831 984</u>	<u>5 837 713</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-126 190</u>	<u>-65 829</u>
	<b>5 705 794</b>	<b>5 771 884</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	389 494	290 060
Reparationer	181 979	65 603
El	514 395	565 166
Uppvärmning	551 770	375 538
Vatten	212 114	303 984
Sophämtning	133 519	142 500
Fastighetsförsäkring	75 144	68 487
Kabel-TV och bredband	231 215	227 189
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 400	85 400
Förvaltningsarvoden	246 081	421 956
Planerat underhåll	124 631	9 246
	<u>2 745 743</u>	<u>2 555 129</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	17 580
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 753	6 419
Administrationskostnader	9 698	42 851
Extern revision	17 750	19 250
Konsultkostnader	69 360	7 927
Medlemsavgifter	18 176	1 990
	<u>142 738</u>	<u>96 017</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	72 000	73 960
Sociala avgifter	22 622	20 648
	<u>94 622</u>	<u>94 608</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 106	0
Övriga ränteintäkter	475	-2
	<u>1 581</u>	<u>-2</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	825 435	1 203 445
Övriga räntekostnader	6 654	6 294
	<u>832 089</u>	<u>1 209 739</u>



**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Ackumulerade 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>			
Ingående avskrivningar	-4 253 371	-2 362 984			
Årets avskrivningar	-1 890 389	-1 890 387			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 143 760</b>	<b>-4 253 371</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>443 284 990</b>	<b>445 175 379</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	8 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	540 000	540 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>147 540 000</b>	<b>147 540 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	220	702			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 159 334	0			
Övriga fordringar	0	6 944			
	<b>3 159 554</b>	<b>7 646</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	113 048	79 697			
	<b>113 048</b>	<b>79 697</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	799 700	800 000			
Nordea	0	2 386 361			
	<b>799 700</b>	<b>3 186 361</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	49780	0,78%	2018-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek	49781	0,78%	2019-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek	49782	1,15%	2021-09-30	9 587 323	0
Stadshypotek	49783	0,50%	2018-09-28	15 000 000	0
Stadshypotek	891493	0,82%	2018-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	891494	1,09%	2018-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	974180	0,95%	2018-09-30	9 917 464	0
Stadshypotek	974181	0,95%	2019-09-30	9 917 464	0
Stadshypotek	974182	1,14%	2020-09-30	14 752 395	0
Stadshypotek	990863	0,80%	2018-03-29	1 087 324	0
				<b>100 261 970</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					100 261 970
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 261 970
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				103 761 970	103 761 970



Org Nr: 769622-6799

### Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12 Övriga skulder</b>		
Depositioner	82 736	71 912
Momsskuld	5 805	26 716
Källskatt	21 600	31 304
Övriga kortfristiga skulder	3 142	7 977
	<b>113 283</b>	<b>137 909</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	174 587	179 946
Förutbetalda hyror och avgifter	404 835	520 753
Övriga upplupna kostnader	216 990	77 024
	<b>796 412</b>	<b>777 723</b>

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

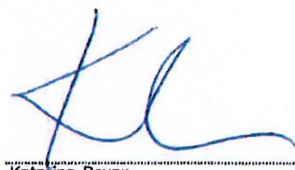
#### Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

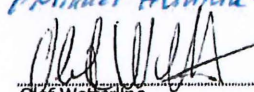
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 3/5-2018

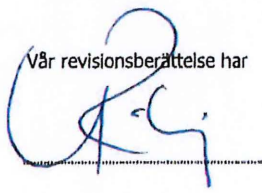
  
Eva Forslund

  
Hanna Karlsson

  
Katarina Bexar

  
Olof Wetterling

  
Tony Leo Svedenfjord

Vår revisionsberättelse har  


Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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:

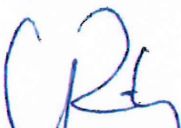
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi professionellt omdöme och har en professionell 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 vår 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 överträdelse 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 den 3 maj 2018



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Martina Hult  
Revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

för Brf Hamnmagasinet, org. nr. 769622-6799

avseende verksamhetsåret 2017

Jag har som lekmannarevisor granskat bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet årsredovisning, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2017. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning.

Granskningen har till sin inriktning och omfattning utförts enligt god revisions sed till den grad som lämpligen kan krävas av uppdraget som lekmannarevisor. Det innebär bland annat att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min granskning innefattar att granska underlagen för belopp och annan information av väsentlig betydelse i räkenskapshandlingarna. I granskningen ingår även att pröva tillämplade redovisningsprinciper samt den samlade informationen i redovisningen. Jag har tagit del av protokoll från styrelsens sammanträden för uppföljning att fattade beslut genomförts och i övrigt granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar eller tidigare årsmötesbeslut.

Utifrån min granskning gör jag bedömningen att jag med rimlig grund kan uttala mig om att tillstyrka:

- Att resultat- och balansräkningen för 2017 fastställs
- Styrelsens förslag till behandling av den ansamlade förlusten
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen avser.

Stockholm den 16 april 2018

Martina Hult

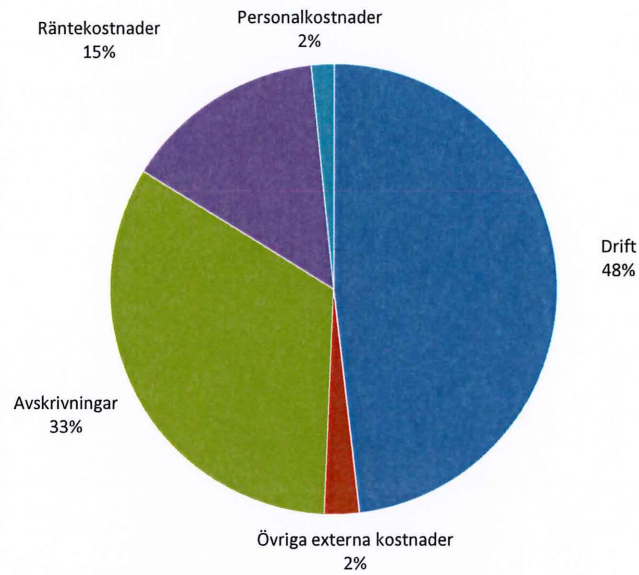


/Lekmannarevisor/

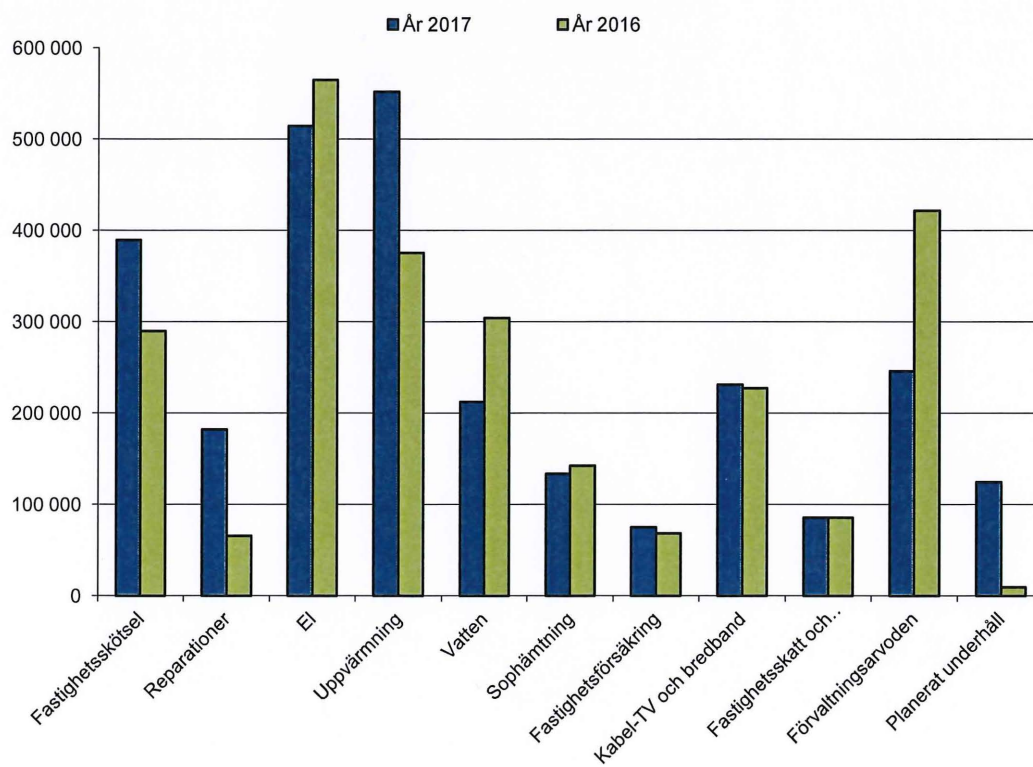


## Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# Brf Hamnmagasinet

## Motion till föreningsstämma 2018 BRF Hamnmagasinet

Motion till årsmöte 2018 om nytt betalningssystem för relaxavdelningen Förslag: Varje hushåll erhåller fyra fria besök i relaxavdelningen per månad alternativt ett fritt besök i veckan. Motivering: Dagens tariff för att använda relaxavdelningen är onödigt dyr vilket lett till att användningen av avdelningen kraftigt minskat. I syfte att föreningens medlemmar ska motiveras att använda avdelningen i ökad utsträckning föreslås härmed ett system där föreningen behåller betalning vid stort nyttjande - med tillkommande slitage - men skapar bättre förutsättningar för alla att använda vår gemensamma relaxavdelning. Jaak Meri, lägenhet 1302

### **Brf Hamnmagasinet styrelses svar:**

**Styrelsen yrkar avslag på motionen, beslut om nuvarande system med avgifter kvarstår. Dock kommer styrelsen att undersöka nyttjandegraden av relaxavdelningen samt undersöka om administration med fria tider kan öka kostnaden för densamma.**

# Brf Hamnmagasinet

## Motion till föreningsstämma 2018 BRF Hamnmagasinet

Jag skulle vilja diskutera möjligheten för oss som bor överst i huset att installera något typ av skydd i form av tak/markis för våra balkonger. Balkongerna är i princip obrukbara när det regnar/snöar samt att utemöbler och trall tar skada.

Mladen Nikolic

### **Brf Hamnmagasinet styrelses svar:**

**Styrelsen yrkar avslag på motionen. Styrelsen bedömer att det inte kommer finnas möjlighet till bygglov och därför inte kommer bereda frågan ytterligare.**





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

