

Styrelsen för Brf Hammagasinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016-05-18, resterande roller (sekreterare) beslutades om vid styrelsens konstituerande möte 2016-05-18. Ytterligare en (1) suppleant valdes in under en extra föreningsstämma 2016-10-24.

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.

Adressen till föreningen är enligt följande:

BRF Hammagasinet  
Mjölmarvägen 16  
SE-131 31 Nacka

Föreningen har per 2016-12-31 en belåning placerad i Handelsbanken på SEK 101 261 970 i dagsläget uppdelade i åtta (8) lån med olika storlek placerade på 3 mån, 1 år, 2 år, samt 3 år. Detta utgör en belåningsgrad om 54,8 % vs. fastighetens bokförda värde (d v s exkl. mark).

Föreningen har under 2016 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 2016 amorterades med 1,5 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 1 921 resp SEK 1 879.
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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under kvartal 3 2016 genomförde styrelsen en offertförfrågan avseende ca 1/2 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 25 %.

I slutet av 2016 fattade styrelsen två viktiga beslut:

1. Föreningen skall amortera av på sina lån minst i samma takt som husets bokförda värde skrivs av. Detta innebär en amorteringstakt på minst 1 MSEK/år. Under 2016 amorterades med 1,5 MSEK
2. Föreningen skall fortsätta avsätta reella pengar till ett verkligt underhållskonto hos vår bank. Avsättningen skall minst motsvara det ackumulerade beloppet som redovisas i föreningens ekonomiska plan. Under 2016 avsattes 300 000 SEK, med hänvisning till 0,3 % av taxeringsvärdet. Vi har nu 800 000 SEK ackumulerat i avsättning till yttre underhåll på ett särskilt bankkonto.

Och föreningen skall alltså säkerställa ett nominellt likvidöverskott i föreningens resultaträkning som är i denna storleksordning, även om dessa transaktioner endast syns i föreningens balansräkning.

Hissarna har fortsatt haft problem under 2016 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 2016 och även under början av 2017, trots installation av nytt aggregat på en mer ändamålsenlig plats och ombyggnad av ventilationen enligt rekommendationer.

Under flera perioder under 2016 har det varit eldningsförbud i de öppna spisarna p g a icke funktionsdugliga eller söndriga fläktar. Delar av problemet kvarstår under början av 2017.

Redan sent 2015 uppdagades det att föreningens värmeanläggning och specifikt ingående tre (3) värmepumpar inte fungerat på ett optimalt sätt, vare sig tekniskt eller ekonomiskt. Detta beslutade styrelsen att rätta till genom att acceptera en offert för att programmera om vår värmeanläggning. Anläggningen har fortsatt haft problem, bl a kraschade datorstyrenheten. Detta ska nu vara reparerat.

Under 2016 har förvaltningsavtalet med EM sagts upp. Föreningen hade trott att en ny överenskommelse mellan Brf Hammagasinet och EM var möjlig, men EM avböjde. Föreningen tog in offerter från flera olika förvaltarföretag.

Under året har också en samfällighet gällande Garaget bildats. I samfällighetens styrelse representeras Brf Hammagasinet av en ledamot.

Styrelsen har genomfört femton (15) protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte efter

stämman 2016-05-18 samt två extra stämmor, 2016-03-16, med 30 personer närvarande och 2016-10-24 när 24 lägenheter var representerade.

För att ge medlemmarna så mycket information som möjligt om Brf Hamnmagasinet verksamhet har styrelsen fortsatt att publicera månadsbrev, vilket skett under 10 av årets 12 månader, med uppehåll under juli och augusti.

Efter extrastämman i oktober arrangerades en workshop, där föreningens medlemmar fick framföra sina idéer till styrelsen. Inköp av julgran och julglögg i entrén genomfördes strax före jul.

Efterlevnaden av Brf Hamnmagasinet Trivselregler har under perioder varit något bristfälligt. Styrelsen har därför vidarebefordrat en särskild förbindelse till alla förenings medlemmar. Förbindelsen innebär att alla som vill kunna boka lokal och bastu skriver under att man lovar följa husets regler. De flesta medlemmarna har redan signerat förbindelsen.

Några mindre investeringar har gjorts under året. Cykelrummet på bottenplan har byggts om för att ge plats till fler cyklar. Utemöbler har införskaffats till terrassen på plan 11. Vidare har terrassens trägolv behandlats för att kunna överleva utan större skador under längre tid.

En handfull lägenheter har blivit strömlösa under 2016 (samma sak hände under 2015), detta på grund att huvudsäkring (som sitter ute i korridoren och ej inne i lägenheten) löst ut och flera jordfelsbrytare har behövt bytas ut. Styrelsen har haft en dialog med byggherren EM om detta, men EM har inte agerat. Detta är en punkt som kommer att tas upp med föreningens nya förvaltare under 2017. Flera vattenskador (totalt tre) har också inträffat under året. Även detta är en punkt som kommer att tas upp med föreningens nya förvaltare.

Strax innan sommaren 2016 hörde Nacka kommun av sig om planerna kring bygget av en restaurang vägg i vägg med Brf Hamnmagasinet. Vi fick då ta del av ritningarna gällande tomten alldeles intill oss.

Avvikelsen på utfallet av taxebundna kostnader mellan 2015 till 2016 beror på tre orsaker, för det första har elen gått upp med 0,11 öre/Kwh, det andra är att inflyttningen av tomma lägenheter som varit till salu skedde löpande under 2015 och det tredje är att avläsning av vattenförbrukning inte gjorts då det byggde på prognos inför driftstarten av huset 2013, avläsningen har gjorts först i juni 2016, vilket har gett en för låg beräknad förbrukning mot utfallet.

#### ***Årets likvidöverskott***

Årets redovisade resultat är ett underskott på 73 997 SEK och årets avskrivningar är 1 890 387 kronor vilket ger ett likvidöverskott för året på 1 816 389 SEK, varav 1 500 000 SEK använts till amortering på föreningens skulder och 100 000 SEK har avsatts till yttre underhållsfond.



## Medlemsinformation

Det har skett 14 stycken överlåtelser under 2016.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	5 732	5 727	1 161
Resultat efter finansiella poster	-74	258	-229
Soliditet (%)	77,1	76,9	76,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
	345 770 00					
Belopp vid årets ingång	0	0	100 000	-331 813	258 220	345 796 407
Disposition av föregående års resultat:			100 000	158 220	-258 220	0
			0			0
Årets resultat					-73 998	-73 998
	345 770 00					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>	<b>-173 593</b>	<b>-73 998</b>	<b>345 722 409</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-173 593
årets förlust	-73 998
	<b>-247 591</b>

behandlas så att till yttre reparationsfond avsättes i ny räkning överföres	100 000
	-347 591
	<b>-247 591</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 731 553	5 727 314
Övriga rörelseintäkter		40 331	1 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 771 884</b>	<b>5 729 109</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 577 012	-1 903 499
Övriga externa kostnader	4	-80 084	-49 131
Styrelsearvode	5	-94 608	0
Avskrivningar	7	-1 890 387	-1 890 387
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-4 642 091</b>	<b>-3 843 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 129 793</b>	<b>1 886 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 203 789	-1 628 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 203 791</b>	<b>-1 627 872</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73 998</b>	<b>258 220</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-73 998</b>	<b>258 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 998</b>	<b>258 220</b>



## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

445 175 379

447 065 766

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**445 175 379**

**447 065 766**

**Summa anläggningstillgångar**

**445 175 379**

**447 065 766**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

725

0

Övriga fordringar

7 646

631

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

79 697

76 297

**Summa kortfristiga fordringar**

**88 068**

**76 928**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

9

3 186 362

2 604 981

**Summa kassa och bank**

**3 186 362**

**2 604 981**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 274 430**

**2 681 909**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**448 449 809**

**449 747 675**



## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

345 770 000

345 770 000

Fond för yttre underhåll

200 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**345 970 000**

**345 870 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-173 593

-331 813

Årets resultat

-73 998

258 220

**Summa fritt eget kapital**

**-247 591**

**-73 593**

**Summa eget kapital**

**345 722 409**

**345 796 407**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

101 261 970

102 761 970

Övriga skulder

71 912

71 912

**Summa långfristiga skulder**

**101 333 882**

**102 833 882**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

429 567

132 523

Skatteskulder

11

120 230

69 660

Övriga skulder

86 645

32 449

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

757 076

882 754

**Summa kortfristiga skulder**

**1 393 518**

**1 117 386**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**448 449 809**

**449 747 675**

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Övriga hyresintäkter	4 084 765	4 065 271
Hyresintäkter momspliktiga lokaler	465 240	454 515
Hyresintäkter - garage och p-platser, momspliktiga	699 900	744 021
Hyrestillägg elförbrukning	477 148	455 527
Påminnelse & kravavgifter	4 500	7 980
	<b>5 731 553</b>	<b>5 727 314</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	-465 617	-356 522
Fastighetsel	-565 166	-454 374
Fjärrvärme	-375 538	-371 322
Vatten	-303 984	-114 492
Sophämtning	-142 500	-85 687
Försäkringspremier	-68 487	-62 967
Bevakning och larm	-244 769	-123 421
Förvaltningsarvode Einar Mattsson Byggnads AB	-275 923	-232 875
Fastighetsadministration övrigt	-3 478	-5 000
Fastighetsskatt lokaler	-85 400	-34 830
Felavhjälpande underhåll - reparationer	-26 984	-40 062
Planerat periodiskt underhåll	-19 166	-21 948
	<b>-2 577 012</b>	<b>-1 903 500</b>





#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	-19 250	-25 000
Övriga externa kostnader	-60 834	-24 131
	<b>-80 084</b>	<b>-49 131</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden

	2016	2015
<b>Styrelsearvoden och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	-73 960	0
Sociala kostnader	-20 648	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-94 608</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader kreditinstitut Stadshypotek AB	-1 203 445	-1 624 603
Övriga räntekostnader, skattekonto och expeditionsavgifter	-344	-3 516
	<b>-1 203 789</b>	<b>-1 628 119</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 428 750	449 428 750
Inköp		0
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>449 428 750</b>	<b>449 428 750</b>
Ingående avskrivningar	-2 362 984	-472 597
Årets avskrivningar	-1 890 387	-1 890 387
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 253 371</b>	<b>-2 362 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>445 175 379</b>	<b>447 065 766</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	92 997 000
Taxeringsvärden mark	41 540 000	40 486 000
	<b>147 540 000</b>	<b>133 483 000</b>
Bokfört värde byggnader	184 785 379	186 675 766
Bokfört värde mark	260 390 000	260 390 000
	<b>445 175 379</b>	<b>447 065 766</b>



### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Brandkontoret, fastighetsförsäkring	23 967	20 567
Bredbandsbolaget	55 730	55 730
	<b>79 697</b>	<b>76 297</b>

### Not 9 Kassa, bank och avsättning till framtida underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	2 386 362	2 604 981
Avsättning till yttre underhållsfond	800 000	0
	<b>3 186 362</b>	<b>2 604 981</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,70	2017-09-30	19 587 323	19 587 323
Stadshypotek	0,82	2018-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,09	2019-09-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,87	2016-10-02	0	34 587 323
Stadshypotek	0,65	2016-09-30	0	15 000 000
Stadshypotek	0,85	2016-01-07	0	3 587 324
Stadshypotek	0,95	2018-09-30	9 917 464	0
Stadshypotek	0,84	2019-09-30	9 917 464	0
Stadshypotek	1,14	2020-09-30	14 752 395	0
Stadshypotek	0,80	2017-03-29	2 087 324	0
Stadshypotek	0,60	2017-09-29	15 000 000	0
			<b>101 261 970</b>	<b>102 761 970</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Samtliga ovanstående lån är f.n. amorteringsfria.  
Föreningen har valt att amortera SEK 1 500 000 under 2016.

### Not 11 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2014	0	34 830
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2015	34 830	34 830
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2016	85 400	0
	<b>120 230</b>	<b>69 660</b>



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	179 946	232 589
Förskottsbetalda hyror	520 753	527 823
Beräknad kostnad för revision	25 000	25 000
Övriga interimsskulder	31 376	97 342
	<b>757 075</b>	<b>882 754</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	<b>103 761 970</b>	<b>103 761 970</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

Inga

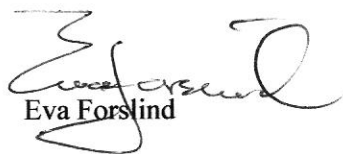
Stockholm 2017-04-24



Holger Nilén  
Ordförande



Tony Svedenfjord



Eva Forslind



Hanna Carlsson

Fazla Selahattin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Martina Hult  
Revisor

