

Årsredovisning

för

Brf Hammagasinet

769622-6799

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	12

Handwritten signature and initials:
Handwritten initials "SB" and a signature "Hanna" with a flourish.

Styrelsen för Brf Hamnmagasinet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning under verksamhetsperioden har bestått av fem st ordinarie ledamöter samt tre st suppleanter, där styrelsens ordförande och kassör valdes på föreningsstämman 2015-05-27, resterande roller (sekreterare) beslutades om vid styrelsens konstituerande möte 2015-06-17.

Arvode till styrelsen har ej utgått, och föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Föreningens fastighet har varit fullförsäkrad under perioden.

Adressen till föreningen är enligt följande:

BRF Hamnmagasinet
Mjölmarvägen 16
SE-131 31 Nacka

Föreningen har per 2015-12-31 en belåning placerad i Handelsbanken på SEK 102 761 970 i dagsläget uppdelade i sex (6) lån med olika storlek placerade på 3 mån, 1 år, 2 år, 3 år, 3 år samt 4 år. Detta utgör en belåningsgrad om ca 55% vs. fastighetens bokförda värde (d v s exkl. mark).

Föreningen har redan under 2015 påbörjat 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 samma takt som värdet på fastigheten skrivs av.

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 á 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, 240 kvm, 2 st uthyrda hyreskontrakt tom 2017-09-30 resp 2016-11-30, kvm hyra SEK 1 900 resp SEK 1 858.

Garage: 60 st p-platser + 2 MC platser, samtliga uthyrda inom föreningen.

Förvaltning: Teknisk såväl som ekonomisk förvaltning har upphandlats från Einar Mattsson Byggnads AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under kvartal tre 2015 genomförde styrelsen en offertfrågan avseende ca 2/3-delar 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 30%.

Under kvartal tre 2016 kommer motsvarande omplacering återigen att genomföras för ca halva föreningens låneportfölj, vilket styrelsen idag (feb 2016) bedömer kommer att påverka föreningens ekonomi positivt.

I slutet av 2015 fattade styrelsen två viktiga princip-beslut:

1. Föreningen skall amortera av på sina lån minst i samma takt som husets bokförda värde skrivs av. Detta innebär en amorteringstakt på ca 1 MSEK / år.
2. Föreningen skall avsätta reella pengar till ett verkligt Underhålls-konto hos vår bank, och avsättningen skall minst motsvara det ackumulerade beloppet som redovisas i föreningens ekonomiska plan.

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

Arbetet med att åtgärda de fuktproblemen i entrén som upptäcktes i slutet av 2015 påbörjades i jan / feb. Där man beslutade att riva ned, sanera, torka samt sedan rakt igenom återuppbygga med icke-organiskt byggmaterial. Detta innebar bl a att "rundeln" omkring trapphuset i entrén murades upp, vilket också gav ett estetiskt lyft till entrén. Dock innebar detta arbete ett omfattande slipningsarbete, som tyvärr innebar att slipdammet spred sig till en stor del av huset. Vilket i sin tur fick till följd att våra hissar började krångla. Och där båda våra hissar stod stilla vid ett tillfälle under några timmar i maj.

Detta ledde till slut till att byggföretaget EM fick dels genomföra en storstädning i huset, dels initiera och bekosta en "storstädning" och dammsanering av våra hissar, som därefter fungerat tillfredsställande.

Styrelsen har genomfört femton (15) protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte efter stämman 2015-05-27 samt tre (3) extra styrelsemöten.

Föreningen genomförde ett protokollfört medlemsmöte i föreningens lokal 2015-03-11 där drygt 30 medlemmar var representerade.

Föreningen genomförde en extra stämma 2015-09-30, detta för att för andra gången efter stämman 2015-05-27 godkänna den av styrelsen föreslagna stadgeändringen av paragraf sju, en ändring som exkluderar avskrivningskostnaderna från föreningsavgiften.

Denna stadge-ändring godkändes enhälligt, och är registrerad hos Bolagsverket.

Per 2015-07-01 tecknade föreningen ett s k Gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget, vilket inkluderar Bas TV, 100 Mb bredband samt IP telefoni. Kostnaden för detta belastar föreningens ekonomi med oförändrad föreningsavgift, och innebär en väsentligt lägre kostnad för våra medlemmar.

Styrelsen lanserade i början av 2015 föreningens webbplats, www.brfhamnmagasinet.se, detta för att ytterligare förbättra spridandet av information, dels inom föreningen men även externt. I samma syfte har styrelsen fortsatt att publicera månadsbrev, vilket skett under elva av årets tolv månader, endast med uppehåll för juli månad.

Styrelsen har uppmärksammats på det faktum att en handfull lägenheter blev strömlösa under året, detta p g a att huvudsäkningen (som sitter ute i korridoren och ej inne i lägenheten) löst ut. Styrelsen har en löpande dialog med byggföretaget EM om och kring detta.

Glädjande nog kan konstateras att föreningen i samarbete med byggföretaget EM slutligen har kommit tillrätta med det faktum att vårt soprum inte varit tätt.

Sent 2015 uppdagades det att föreningens värmeanläggning och specifik 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.

Styrelsen har genomfört eller igångsatt implementationen av fyra av dom till 2015 års stämma fem inkomna motioner, detta innefattar bl a om-målning av entrén samt upphängning av fem st fototavlor i entrén med bilder från Kvarnholmens historia.

Den motion som är senarelagd handlar om införandet av matavfallssortering, där styrelsen bedömer att vi riskerar för stora problem med vår sophertering om detta skulle införas i nuläget.

Föreningen införskaffade i slutet av 2015 en Hjärtstartare som placerades i entrén, där dess förekomst även är markerad på entré dörren. Två st frivilliga kommer att gå en introduktions-utbildning för detta i början av 2016.

För perioden 2016 - 2021 ser styrelsen i dagsläget inga vare sig planerade eller beslutade större investeringar eller reparationer.

Årets likvidöverskott

Årets redovisade resultat är ett överskott på 258 220 kronor och årets avskrivningar är 1 890 387 kronor vilket ger ett likvidöverskott för året på 2 148 607 kronor, varav 1 000 000 kronor använts till amortering på föreningens skulder.



Medlemsinformation

Det har skett 8 stycken överlåtelser under 2015.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	5 727	1 161
Resultat efter finansiella poster	258	-229
Soliditet (%)	76,9	76,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-331 813
årets vinst	258 220
	-73 593

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-173 593
	-73 593

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 727 314	1 160 605
Övriga rörelseintäkter		1 795	42 553
Summa rörelseintäkter		5 729 109	1 203 158
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 903 499	-497 781
Övriga externa kostnader	4	-49 131	-1 375
Styrelsearvode	5	0	0
Avskrivningar	6	-1 890 387	-472 597
Summa fastighetskostnader		-3 843 017	-971 753
Rörelseresultat		1 886 092	231 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	1 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 628 119	-461 395
Summa finansiella poster		-1 627 872	-460 018
Resultat efter finansiella poster		258 220	-228 613
Resultat före skatt		258 220	-228 613
Årets resultat		258 220	-228 613

48 08 20
Husa

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

447 065 766

448 956 153

Summa materiella anläggningstillgångar

447 065 766

448 956 153

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

0

Summa anläggningstillgångar

447 065 766

448 956 153

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

5 655

Övriga fordringar

631

16 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

76 297

197 269

Summa kortfristiga fordringar

76 928

219 839

Kassa och bank

Kassa och bank

2 604 981

1 804 297

Summa kassa och bank

2 604 981

1 804 297

Summa omsättningstillgångar

2 681 909

2 024 136

SUMMA TILLGÅNGAR

449 747 675

450 980 289



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 770 000	345 770 000
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		345 870 000	345 770 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-331 813	-3 200
Årets resultat		258 220	-228 613
Summa fritt eget kapital		-73 593	-231 813
Summa eget kapital		345 796 407	345 538 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	102 761 970	103 761 970
Övriga skulder		71 912	71 912
Summa långfristiga skulder		102 833 882	103 833 882
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 523	227 723
Skatteskulder	13	69 660	327 670
Övriga skulder		32 449	116 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	882 754	936 105
Summa kortfristiga skulder		1 117 386	1 608 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		449 747 675	450 980 289
Ställda säkerheter		103 761 970	103 761 970
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2)

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 % 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättning		
Avgift bostadsrätt	4 065 271	876 859
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	454 515	112 485
Hysesintäkter - garage och p-platser	744 021	144 689
Hyreställag el -och vattenförbrukning	455 527	26 152
Påminnelseavgifter	7 980	420
	5 727 314	1 160 605

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	-356 522	-68 582
El	-454 374	-137 104
Fjärrvärme	-371 322	-128 471
Vatten	-114 492	-17 583
Sophämtning och grovsopor	-85 687	-19 403
Försäkringspremie	-62 966	-16 365
Bevakning, larm och drift Kabel-Tv	-123 421	-3 900
Förvaltningsarvode Einar Mattsson Byggnads AB	-232 875	-51 866
Övrig administration	-5 000	-1 160
Fastighetsskatt lokaler	-34 830	-8 707
Felavhjälpande underhåll - reparationer	-40 062	-44 640
Planerat periodiskt underhåll	-21 948	0
	-1 903 499	-497 781

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SW", "SAB", "Kj", and "AB".

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvoden	25 000	0
Övriga externa kostnader	24 131	1 375
	49 131	1 375

Not 5 Styrelsearvode

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 1 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader kreditinstitut Stadshypotek AB	-1 624 603	-461 395
Övriga räntekostnader, skattekonto och expeditonsavgifter	-3 516	0
	-1 628 119	-461 395

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 428 750	444 240 000
Årets anskaffning	0	191 468 750
Pågående nybyggnation	0	-186 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 428 750	449 428 750
Ingående avskrivningar	-472 597	0
Årets avskrivningar	-1 890 387	-472 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 362 984	-472 597
Utgående redovisat värde	447 065 766	448 956 153




Taxeringsvärden byggnader	92 997 000	92 997 000
Taxeringsvärden mark	40 486 000	40 486 000
	133 483 000	133 483 000
Bokfört värde byggnader	186 675 766	188 566 153
Bokfört värde mark	260 390 000	260 390 000
	447 065 766	448 956 153

Not 9 Andelar i koncernföretag Fastighets AB Magasin 11

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Likvidation under 2014	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta lån Stadshypotek	0	170 592
Brandkontoret, fastighetsförsäkring	20 567	21 827
Bredbandsbolaget	55 730	0
Div förskottsbetalda kostnader	0	4 850
	76 297	197 269

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 770 000	0		-3 200	-228 613
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-328 613	228 613
Årets resultat					258 220
Belopp vid årets utgång	345 770 000	0	100 000	-331 813	258 220

Handwritten signatures and initials:
 HJA
 OB
 SW
 er

Not 12 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,87	2016-10-02	34 587 323	34 587 323
Stadshypotek	1,72	2015-10-02	0	34 587 323
Stadshypotek	1,93	2015-01-05	0	34 587 324
Stadshypotek	0,65	2016-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	0,70	2017-09-30	19 587 323	0
Stadshypotek	0,82	2018-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	1,09	2019-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek	0,85	2016-01-07	3 587 324	0
			102 761 970	103 761 970
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Samtliga ovanstående lån är f.n. amorteringsfria.
Föreningen har valt att amortera 1 000 000 kr under 2015.

Not 13 Skatteskulder

	2015-12-31	2014-12-31
Slutlig skatt beskattningsår 2013	0	292 840
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2014	34 830	34 830
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2015	34 830	
	69 660	327 670


Hava OB SW

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	232 589	461 395
Förskottsbetalda hyror	527 823	474 710
Ber kostnad revision	25 000	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	48 123	0
Upplupen kostnad el	43 500	0
Upplupen kostnad städning	5 719	0
	882 754	936 105

Stockholm 2016-04/18



Kjell Wallin
Ordförande



Olivia Berndtzen



Tony Svedenfjord

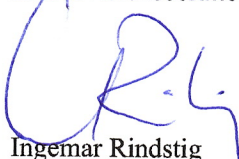


Holger Nilén



Emma Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-22



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor