



Brf Hamnmagasinet

ÅRSREDOVISNING 2018



Org Nr: 769622-6799

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Org.nr: 769622-6799

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:4 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	5 835
Lokaler	9	240
Parkeringar och garageplatser	60	
MC-platser	2	

Föreningens fastighet är byggd 2013 med värdeår 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighet.
Föreningens andel är 11,89 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Styrelsen beslutade under hösten 2018 att genomföra en mer systematisk översyn av husets värmeanläggning i syfte att säkerställa en kostnadseffektiv drift. Denna översyn innebar bl a att vi upptäckte att vår värmepump inte alls fungerade som den skulle, åtgärdat under oktober månad.

Vi har vidare investerat i dels en sk "avgasare" på värmesystemet samt energimätning av värmepumpen, allt för att dels förbättra utbytet dels möjliggöra mer noggrann analys.

Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen beställde 2018-08-14 en större uppgradering av husets båda hissar av Schindler, en uppgradering som per feb. 2019 fortfarande tyvärr inte utförts, detta tydligen på grund av svårigheten att få fram rätt material. Förhoppningen är att detta projekt skall gå i mål under 2019 Q1.

Vidare har styrelsen beslutat att iscensätta en investering / uppgradering av vår föreningslokal, ett arbete som kommer att genomföras under 2019 H1.

Vidare har vi inom ramen för översynen av värmeanläggningen identifierat en möjlighet att bygga ut vår värmepump med en ytterligare kompressor, vilket nominellt skulle kunna öka dess momentana effekt med ca 30%, och leverera en årlig besparing på upp emot SEK 50 000,00.

I o m att huset färdigställdes 2012/13 ligger dom lite större underhållsåtgärderna fr o m 2023 i form av målningsarbeten och 2025 i form av utbyte av enheter för värme och ventilation.

Därefter större underhåll 2027 av trapphus och korridorer, samt 2028 då större OVK arbete skall utföras.

Allt detta i enlighet med föreningens Underhållsplan.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Tidigare genomfört underhåll

I och med att huset färdigställdes 2012/13 har inga större planerade underhållsåtgärder utförts.

Det föreningen (och byggherren EM) tvingades göra 2015 var att bygga om i entrén eftersom man använt träpaneler och annat organiskt byggmaterial vilket skadades p g a den markfukt som förekommer bakom huset mot berget och under huset.

Braskaminer och eldningsförbud

Sedan inflyttningen i huset 2013 har föreningen till och från haft problem med röklukt som trängt in i huset, detta beroende på att rökgasfläktarna uppe på taket (en per lägenhet) inte uppvisat nöjaktig tillförlitlighet.

Vid en brandskyddskontroll av samtliga braskaminer under våren 2018 upptäcktes att en medlem påbörjat rivning av braskaminen i lägenheten, detta utan tillåtelse från styrelsen, och därigenom påverkat brandskyddet mot övriga skorstenspipor.

Detta renderade med omedelbar verkan eldningsförbud för dom 8 lägenheter med pipor i samma skorsten. Medlem blev självklart ombedd att me omedelbar verkan återställa braskaminen inkl. säkerställa brandskyddet.

Därefter noterade sotaren att vi inte hade vederhäftigt och lagstadgat skydd i form av arbetsplattformar och räcken uppe på våra skorstenar, vilket i sin tur föranledde ett totalt eldningsförbud i hela huset.

Efter sommaren installerades plattformar och skyddsräcken uppe på våra skorstenar, och strax därefter kunde konstateras och verifieras att den braskamin som delvits rivits ned var vederbörligen återställd.

Varefter sotaren meddelade oss att det inte längre fanns några formella hinder för att häva eldningsförbudet.

Styrelsen valde trots detta att kvarstå med förbudet till dess vi med säkerhet kunde verifiera att samtliga rökgasfläktar fungerade, samt att vi hade en reviderad och korrekt eldningsinstruktion att dela ut till samtliga boende.

Och detta skedde i december då eldningsförbudet till slut hävdes.

Övriga väsentliga händelser

Under våren 2018 upptäcktes att vi hade drabbats av malar i ett av våra förråd, vilket till slut tvingade föreningen att be samtliga medlemmar med förråd på detta plan att tömma sina respektive förråd.

Därefter vidtog saneringsåtgärder och städning, varefter medlemmarna efter ca 2 mån återigen kunde flytta tillbaka deras tillhörigheter.

Styrelsen har därefter haft samtliga förråd under mer noggrann uppsikt samt även säkerställt att vi haft tillräckligt med malfällor utplacerade.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Styrelsen beslutade att hålla en extrastämma 2018-12-05 i syfte att inleda en nödvändig revidering av föreningens stadgar, en revidering som också kommer att tas upp på nästkommande ordinarie stämma 2019-05-22. Till denna extrastämma närvarade 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Kjell Wallin	Ordförande
Helen Larsen-Hårdén	Ledamot
Hanna Karlsson	Ledamot
Olof Wetterling	Ledamot
Maud Berglund le Beux	Ledamot (har avgått i förtid)
Martin Grape	Suppleant
Mikael Hvinlund	Suppleant



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Styrelsen har sedan föreningens start haft som målsättning att ha max antal ledamöter (5 st) tillika max antal suppleanter (3 st). Vidare föreskriver våra stadgar INTE att stämman skall välja ordförande eller kassör, men detta har föreningen ändock tillämpat sedan starten.

Vidare har föreningen och styrelsen haft som målsättning att ordförande och kassör INTE skall bytas ut samtidigt, och detta avsågs också att skriva in i våra stadgar, vilket dock inte har skett.

Vid ordinarie stämma 2018 så blev ändock resultatet att både ordförande och kassör avgick, varefter båda dessa personer också helt lämnade styrelsen efter en dryg månad

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, detta inkl. ett konstituerande möte direkt efter den ordinarie stämman. Målsättningen är och har sedan starten av föreningen varit att ha ett styrelsemöte per månad.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Wallin och Heléne Larsen Hårdén. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Martina Hult Föreningsvald ordinarie
Ingemar Rindstig Auktoriserad revisor

Valberedning

Valberedningen består av Holger Nilén, Lars Forsman och Annika Gilén.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 119 (119) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB förvaltning tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	700	700	700
Totala Intäkter kr/kvm	939	939	950
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	255	332	301
Belåning, kr/kvm	16 257	16 504	16 669
Räntekänslighet	24%	25%	25%
Drift och underhåll kr/kvm	489	431	419
Energikostnader kr/kvm	148	128	126
Årets kassaflöde (tkr)	-316	773	581



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Årets kassaflöde

Föreningens inbetalningar och utbetalningar under året, som visar på förändringen av likvida medel.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 702	5 706	5 772	5 727	-1 161
Resultat efter finansiella poster	-699	2	-74	258	-229
Soliditet	77%	77%	77%	77%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat 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		5 701 613
Rörelsekostnader	-	5 462 058
Finansiella poster	-	938 460
Årets resultat		-698 904
Planerat underhåll	+	356 544
Avskrivningar	+	1 890 388
Årets sparande		1 548 028
Årets sparande per kvm total yta		255



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 770 000	0	275 369	-322 960	1 796
Reservering till fond 2018			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-356 544	356 544	
Balanserad i ny räkning				1 796	-1 796
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-698 904
Belopp vid årets slut	345 770 000	0	253 825	-299 621	-698 904

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-321 165
Årets resultat	-698 904
Reservering till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	356 544
Summa till stämmans förfogande	-998 525

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-998 525
-------------------------	-----------------

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

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 701 613	5 705 794
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 327 571	-2 745 743
Övriga externa kostnader	Not 3	-147 040	-142 738
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 058	-94 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 890 388	-1 890 388
Summa rörelsekostnader		<u>-5 462 058</u>	<u>-4 873 491</u>
Rörelseresultat		239 555	832 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 525	1 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-940 985</u>	<u>-832 089</u>
Summa finansiella poster		<u>-938 460</u>	<u>-830 508</u>
Årets resultat		-698 904	1 796

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>441 394 602</u>	<u>443 284 990</u>
		441 394 602	443 284 990
Summa anläggningstillgångar		<u>441 394 602</u>	<u>443 284 990</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 888	9 091
Övriga fordringar	Not 8	1 528 922	3 159 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>156 511</u>	<u>113 048</u>
		1 697 322	3 281 693
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 200 000	0
Kassa och bank	Not 11	999 400	799 700
Summa omsättningstillgångar		<u>3 896 722</u>	<u>4 081 393</u>
Summa tillgångar		<u>445 291 324</u>	<u>447 366 383</u>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	345 770 000	345 770 000
Yttre underhållsfond	253 825	275 369
	<u>346 023 825</u>	<u>346 045 369</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-299 621	-322 960
Årets resultat	-698 904	1 796
	<u>-998 525</u>	<u>-321 165</u>
Summa eget kapital	<u>345 025 300</u>	<u>345 724 204</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>98 761 970</u>	<u>100 261 970</u>
	98 761 970	100 261 970
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	283 324	299 714
Skatteskulder	170 800	170 800
Övriga skulder	Not 13 134 211	113 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>915 718</u>	<u>796 412</u>
	1 504 054	1 380 209
Summa skulder	<u>100 266 024</u>	<u>101 642 179</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>445 291 324</u>	<u>447 366 383</u>

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-698 904	1 796
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 890 388	1 890 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 191 484</u>	<u>1 892 184</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 122	-34 292
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>123 845</u>	<u>-85 220</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 184 206</u>	<u>1 772 672</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	-315 794	772 673
Likvida medel vid årets början	3 959 034	3 186 362
Likvida medel vid årets slut	3 643 240	3 959 035

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 bindningstid 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.

Fastighetsskatt

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 082 892	4 084 027
Årsavgifter el	247 178	238 534
Årsavgifter vatten	194 530	261 969
Hyror	1 260 861	1 217 926
Övriga intäkter	3 260	29 528
Bruttoomsättning	<u>5 788 721</u>	<u>5 831 984</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-87 108	-126 190
	5 701 613	5 705 794
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	601 372	389 494
Reparationer	236 416	181 979
El	672 738	514 395
Uppvärmning	475 210	551 770
Vatten	190 285	212 114
Sophämtning	141 617	133 519
Fastighetsförsäkring	76 746	75 144
Kabel-TV och bredband	231 935	231 215
Fastighetsskatt	85 400	85 400
Förvaltningsarvoden	253 559	246 081
Övriga driftkostnader	5 750	0
Planerat underhåll	356 544	124 631
	<u>3 327 571</u>	<u>2 745 743</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 970	27 753
Administrationskostnader	55 158	9 698
Extern revision	31 000	17 750
Konsultkostnader	0	69 360
Medlemsavgifter	10 913	18 176
	<u>147 040</u>	<u>142 738</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 000	72 000
Sociala avgifter	22 308	22 622
Övriga personalkostnader	3 750	0
	<u>97 058</u>	<u>94 622</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 544	1 106
Ränteintäkter HSB bunden placering	143	0
Övriga ränteintäkter	838	475
	<u>2 525</u>	<u>1 581</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	938 947	825 435
Övriga räntekostnader	2 038	6 654
	<u>940 985</u>	<u>832 089</u>

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 038 750	189 038 750
Ingående anskaffningsvärde mark	260 390 000	260 390 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 428 750	449 428 750
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 143 760	-4 253 371
Årets avskrivningar	-1 890 388	-1 890 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 034 148	-6 143 759
Utgående redovisat värde	441 394 602	443 284 990
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	147 540 000	147 540 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	80 022	220
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 443 840	3 159 334
Övriga fordringar	5 060	0
	1 528 922	3 159 554
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	156 368	113 048
Upplupna intäkter	143	0
	156 511	113 048
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	300 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	600 000	0
	1 200 000	0

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken	999 400	799 700			
		999 400	799 700			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	Nästa års amortering			
	Låne nummer	Ränta	Belopp			
	Stadshypotek	124340	0,78%	2020-09-30	5 000 000	0
	Stadshypotek	124341	0,85%	2019-01-02	3 504 788	0
	Stadshypotek	124342	1,17%	2022-09-30	6 000 000	0
	Stadshypotek	124347	0,91%	2021-09-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	124349	1,17%	2022-09-30	10 000 000	0
	Stadshypotek	124350	0,78%	2020-09-30	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	891494	1,09%	2019-09-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	974181	0,95%	2019-09-30	9 917 464	0
	Stadshypotek	974182	1,14%	2020-09-30	14 752 395	0
				98 761 970	0	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				98 761 970	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				98 761 970	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			103 761 970	103 761 970	
Not 13	Övriga skulder					
	Depositioner			71 912	82 736	
	Momsskuld			34 184	5 805	
	Källskatt			21 300	21 600	
	Övriga kortfristiga skulder			6 815	3 142	
				134 211	113 283	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			181 340	174 587	
	Förutbetalda hyror och avgifter			499 545	404 835	
	Övriga upplupna kostnader			234 833	216 990	
				915 718	796 412	

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



Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Noter

2018-12-31

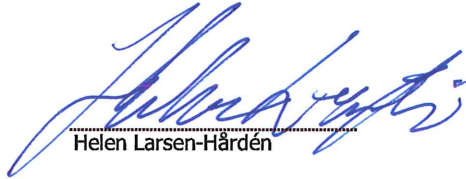
2017-12-31

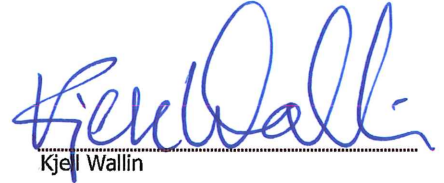
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/4 2019


.....
Hanna Karlsson


.....
Helen Larsen-Hården


.....
Kjell Wallin


.....
Olof Wetterling

Vår revisionsberättelse har 2019-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Ingemar Rindstig


.....
Martina Hult

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisionssed 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Hammagasinet för år 2018 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 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 den 25 april 2019



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Martina Hult
Revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

för Brf Hamnmagasinet, org. nr. 769622-6799

avseende verksamhetsåret 2018

Jag har som lekmannarevisor granskat bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet årsredovisning, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2018. 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 tillämpade 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 2018 fastställs
- Styrelsens förslag till behandling av den ansamlade förlusten
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen avser.

Stockholm den 1 april 2018

Martina Hult

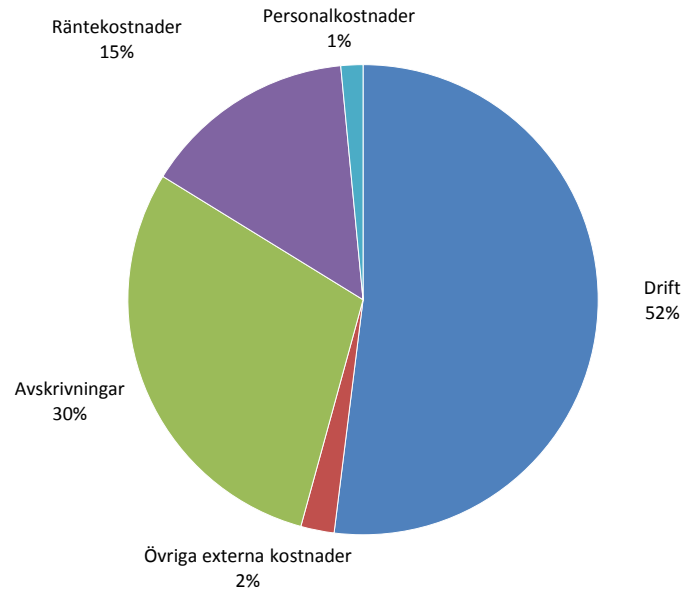


/Lekmannarevisor/

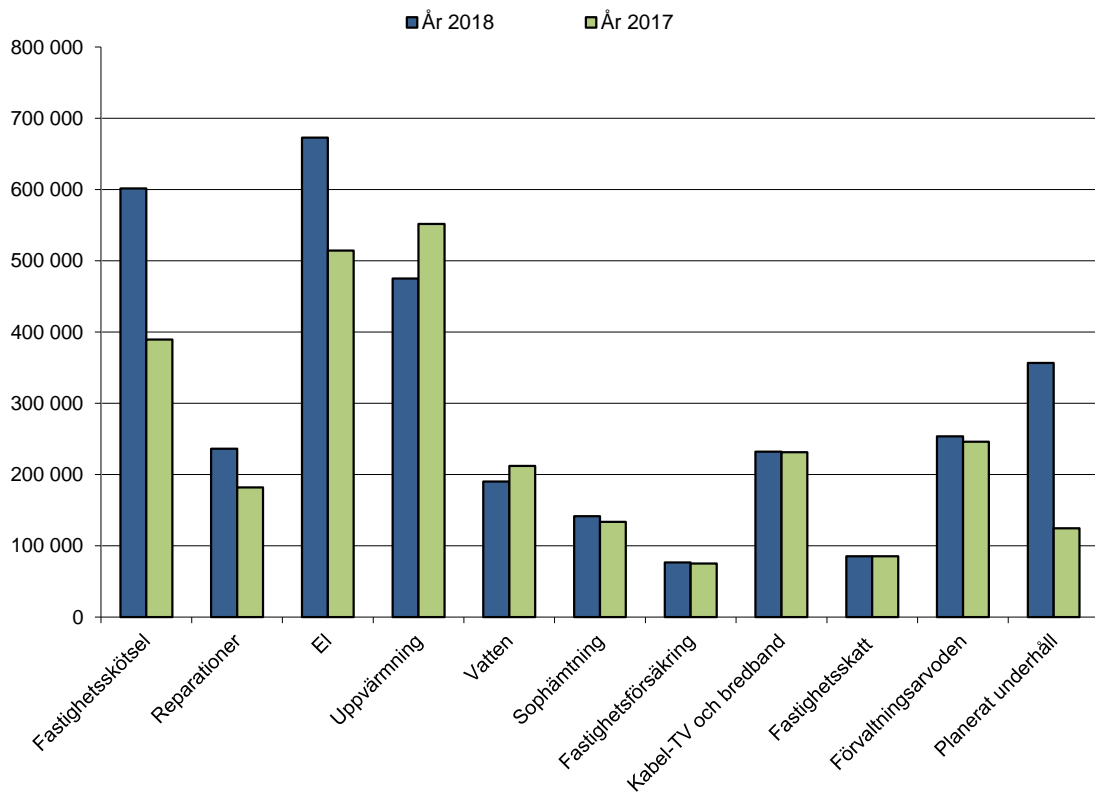


Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

