



Org Nr: 769622-6799

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

Org.nr: 769622-6799

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm   |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter                 | 71    | 5 835 |
| Lokaler                       | 2     | 240   |
| Förråd                        | 7     |       |
| Parkeringar och garageplatser | 57    |       |
| MC-platser                    | 2     |       |

Föreningens fastighet är byggd 2013 värdeår 2013

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens Samfällighet (NKS).

NKS driver som samfällighet inom gällande lantmäteriförättning ett garage gemensamt för samfällighetens andelsägare där BRF Hammagasinet disponerar 60 platser. Vidare sköter samfälligheten gemensamma ytor så som gång- och cykelvägar samt planteringar, och ansvarar inom dessa gemensamma ytor också för utomhusbelysningen. Föreningens andel är 11,89 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel            | Åtgärd                                                                                                                      |
|----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 Q2  | Återvinningsrör        | Tömning, lyfta och omklamrade.                                                                                              |
| 2020 Q2  | Nödbelysningsarmaturer | Samtliga nödbelysningsarmaturer i våra korridorer byttes ut till LED-armaturer. Resterande armaturer byts ut under 2021.    |
| 2020 Q1  | Lås-/bokningssystem    | Nytt system för access till huset, porttelefoni samt bokning av föreningslokal och relax installerat.                       |
| 2019 Q1  | Hissar                 | Båda hissarna byggdes om från att ha varit två helt separata hissar till ett ihopkopplat hiss-system för bättre funktioner. |
| 2015     | Entrén                 | Entrén byggdes om eftersom byggherren använt träpaneler och annat bakom huset mot berget och under huset.                   |



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### Övriga väsentliga händelser

#### 1. Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har fortsatt att utvecklas gynnsamt givet det rådande ränteläget, och den omläggning av föreningens lån omfattande 24,7 MSEK som skedde i sept. 2020 innebär att föreningens totala räntenivå sänktes med ca 0,10%.

Vidare så fortsatte föreningen vid denna låneomläggning att tillämpa den princip om amortering som stadfästes redan 2014/15 detta år innebärande en amortering om 1 MSEK.

Våra taxebundna kostnader har utvecklats positivt, d v s väsentligt lägre än budget, inte minst beroende på noggrann övervakning / optimering av vår värmepump. Våra reparationskostnader däremot landade betydligt högre än budget, det senare beroende på ett stort reparationsprojekt gällande våra återvinningsrör som löper mellan plan 1 och plan 11.

Detta reparationsprojekt kostade totalt 434 kSEK varav 243 kSEK härrörde till den faktiska reparationen, och 191 kSEK härrörde till investeringar vi valde att göra samtidigt.

Eftersom föreningen hävdade att detta reparationsprojekt berodde på undermåligt arbete i samband med byggnationen 2011-13 drev föreningen under hösten en dialog med byggherren som i december resulterade i att byggherren ersatte föreningen för hela beloppet om 243 kSEK.

Historisk belåning (siffror angivna i MSEK):

|            | 2020 | 2019 | 2018 | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Belåning   | 95,3 | 96,3 | 98,8 | 100,3 | 101,3 | 102,8 | 103,8 |
| Amortering | 1,0  | 2,5  | 1,5  | 1,0   | 1,5   | 1,0   | N/A   |

#### 2. Våra ekonomiska principer

Vi har som tidigare nämnts sedan 2014/15 tillämpat principen om att föreningen skall amortera av på våra lån minst i samma takt som fastighetens skrivs av i föreningens balansräkning, en princip som står orubbligt fast.

I samband med årets låneomläggning beslutade också föreningens styrelse, efter konsultationer med revisorer, banken och vår förvaltnings-ekonom, att i st f att som tidigare bygga likviditet för underhållsfond och amortering fr o m 2020 bygga likviditet enkom för att amortera av på våra lån.

Premissen för detta beslut och det fortsatta tillämpandet av denna princip är självklart att föreningen inför större investeringar eller reparationer med säkerhet kan upplåna nödvändig finansiering till konkurrenskraftiga villkor. Detta har även stämts av med föreningens bank.

Vidare beslutade styrelsen under hösten 2020 att byta princip för bokföringen från den förenklade K2 till den mer detaljerade och utförliga K3, detta för att tillhandahålla en mer korrekt redovisning av föreningens balansräkning.

#### 3. Ny kommersiell hyresgäst

Under 2019 ägnade styrelsen merparten av året att hitta en ny kommersiell hyresgäst till en av föreningens 2 kommersiella lokaler, och föreningen kunde med glädje välkomna Sjölinkans AB som ny hyresgäst fr o m 2020-01-01.

#### 4. Corona pandemin

Den i särklass största påverkan som pandemin fick som svepte in över oss fr o m mars 2020 var att vår nya hyresgäst Sjölinkans AB, som lanserade den 24/2-20, gick från att ha haft en god orderbok till en helt tom orderbok.

Den återhämtning som kunde noteras efter sommaren under kvartal 3 förbyttes "över en natt" under oktober till 100% avbokningar och en helt tom orderbok för Sjölinkans AB.

Baserat på detta erbjöd föreningens styrelse redan i mitten av mars Sjölinkans AB en hyresrabatt för kvartal 2 och 3 samt ett anstånd med hyra för samma två kvartal, och detta i tillägg till den hyresrabatt som redan avtalats i hyresavtalet.

När sedan den "andra vågen" av pandemin rullade fram så beslutade föreningens styrelse att i tillägg till redan avtalade hyresrabatter erbjuda ytterligare rabatter för att företaget skulle överleva, vidare sköts återbetalningen av anstånd på hyran fram två kvartal.

#### 5. Nytt system för access & bokning

Arbetet med att installera det under 2019 beslutade nya systemet gjordes och färdigställdes under mars månad, och parallellt med detta så delade styrelsen ut brickor (taggar) till samtliga i huset.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

---

### 6. Rör-projektet

Som nämnts under avsnittet "Ekonomi" genomförde föreningen ett omfattande reparationsprojekt gällande återvinningsrören som används för värmepump på plan 1 att återvinna energi från husets frånluft uppe på plan 11.

Projektet genomfördes under maj och juni månad, och innefattade bl a arbete inne i ett dolt vertikalt schakt som löper innanför väggen i klädkammaren i 6 st lägenheter, denna vägg var vi alltså tvungna att öppna.

Dessa rör (ett uppåtgående och ett nedåtgående) tömdes på ca 1 000 l s k brinéväska, varefter rörinstallationen kunde korrigeras. Efter detta vidtog ett ganska omfattande rengöringsarbete, både av rören samt även komponenter i värmepumpen.

Efter en del andra arbeten återfylldes rören, väggarna i samtliga lägenheter återställdes, lägenheterna städades av etc, och den praktiska delen av projektet avslutades enligt plan innan midsommar 2020.

Den återstående milstolpen, och en nog så viktig sådan, var att utföra en prestandaverifiering av värmepumpen när utomhustemperaturen så tillät, och detta skedde den 5/11 vid ett möte med entreprenörer inför vilket föreningen hade loggat data om värmepumpen "på timbasis" sedan den 14/10.

Utfallet påvisade en prestandaförbättring på 10-15%.

### 7. LEDifieringen

I samband med den brandskyddsinspektion som utfördes under kvartal 1 noterades att samtliga batterier i vår nödbelysning nått "end-of-life" och behövde bytas ut.

Men i stället för att investera ca 35 kSEK enkom i nya batterier till dom gamla lysrörsarmaturerna beslutade styrelsen att inleda LEDifiering av hela huset, och i en första fas ersätta just dom 2 armaturer per våningsplan som utgör nödbelysning.

Ett arbete som genomfördes under augusti, 2020.

Planen är att sedan under 2021 fortsätta detta projekt med att ersätta samtliga lysrörsarmaturer med LED-plattor.

### 8. Brandskydd / Brandtillsyn

I inledningen av 2020 besökte Södertörns Brandförsvår vår fastighet för en formell tillsyn, en tillsyn som renderade ett antal "nedslag" som åtgärdades under 2020 H1.

Den viktigaste punkten var att täta ett antal brandcellsgränser vars tätning uppenbarligen utförts på ett undermåligt sätt i samband med byggnationen 2011-13.

### 9. Braskaminer & Eldning

Detta med våra braskaminer och röklukt är något styrelsen för BRF Hammagasinet tvingats arbeta med i princip sedan "dag 1" 2013. Under hösten 2018 lyckades vi tillsammans med behörig elektriker identifiera ett "systemiskt problem" med en kondensator som sitter i varje rökgasfläkt.

En industri-kondensator som kostar föreningen SEK 200 / st att jämföras med en ny rökgasfläkt som kostar ca SEK 12 000 / st.

Hittills har vi bytt kondensator på 40 av totalt 71 fläktar.

### 10. Mal i förråden

Problemet med mal i förrådet på plan 3 har styrelsen arbetat med sedan det upptäcktes 2017, inkl. en period under just 2017 då det tömdes helt. Detta löste tyvärr inte problemet eftersom "mal-härden" med största sannolikhet bars in i förrådet igen.

Under våren 2020 företogs ett platsbesök (igen) av Anticimex, som ganska omgående identifierade en misstänkt plats för denna "hård". Boende kontaktades omgående för att åtgärda detta vilket skedde i slutet av april, 2020. Därefter har vi inte haft en enda signal från någon boende med förråd på plan 3.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

---

### 11. Samfälligheten

Nya Kvarnens Samfällighet (NKS) driver på uppdrag av sina ägarföreningar det garage för BRF Hammagasinet har totalt 60 bilplatser och 2 MC platser.

Under våren 2020 genomfördes slutligen en revidering av lantmäteri-förättningen som krävdes för att NKS på uppdrag av sina ägarföreningar dels kunde implementera en förbättrad mobiltäckning i garaget, dels för att kunna förbereda för installation av laddstationer för hybrid- och elbilar.

Föreningen genomförde under kvartal 4, 2020 en enkätundersökning bland samtliga medlemmar om och kring intresset för ladd-stolpar. Utfallet av denna enkät indikerade att det för vår del är för tidigt att genomföra en dylik investering under 2021.

### 12. Föreningsstämman 2020-05-27 på tfn

P g a pandemin hölls föreningsstämman den 27/5-20 m h a telefonkonferens, där materialet hade gjorts tillgängligt både i elektronisk såväl som fysisk form dessförinnan. Närvarande gjorde 16 röstberättigade och 18 personer.

### 13. Föreningslokalen / AC

Vår föreningslokal som ligger uppe på taket på plan 11 blir under sommartid, p g a stora fönsterytor, ordentligt uppvärmd. Temperaturer på över +30 grader p g a solen tillhör vanligheterna.

För att skapa ett trivsammare klimat i föreningslokalen införskaffades därför ett AC aggregat som installerades i slutet av juli, 2020, varefter vi lyckades sänka temperaturer ca 10 grader.

Aggregatet kommer även att användas någon månad under hösten och våren då föreningslokalen på samma sätt som under sommaren även kyls av ganska snabbt innan husets uppvärmningssystem s a s nått full effekt.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27 och hölls via telefonkonferens p g a pandemin. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-05-27 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Kjell Wallin  
Heléne Larsen Hårdén  
Niklas Edling  
Hanna Karlsson  
Britt-Marie Stafhammar

#### Roll

Ordförande  
Kassör  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot (invaldes som suppleant i maj 2019 men utsågs till ledamot i december 2019)

Styrelsen har under perioden 2020-05-27 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Kjell Wallin  
Helen Larsen-Hårdén  
Britt Marie Stafhammar  
Niklas Edling  
Dan Nerén

#### Roll

Ordförande  
Kassör  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

Ulla Widmark  
Erik Rapppling  
Thomas Bühlman

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett (1) år.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ordförande Kjell Wallin och Kassör Heléne Larsen Hårdén. Firmateckning sker två i förening.

### Revisorer

Martina Hult Föreningsvald ordinarie  
Ingemar Rindstig Auktoriserad revisor på Ernst & Young AB

### Valberedning

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

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-13.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 115 (116) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 12 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB 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                                        | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 699    | 700    | 700    | 700    | 700    |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 895    | 870    | 866    | 857    | 872    |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 265    | 243    | 255    | 332    | 301    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 15 681 | 15 846 | 16 257 | 16 504 | 16 669 |
| Räntekänslighet                                  | 23%    | 24%    | 24%    | 25%    | 25%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 496    | 467    | 457    | 388    | 372    |
| Energikostnader kr/kvm                           | 85     | 115    | 148    | 128    | 126    |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring på efterföljande sida.



## 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 bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

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 bostadsrättens 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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.

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 5 836  | 5 759 | 5 702 | 5 706 | 5 772 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 603 | -798  | -699  | 2     | -74   |
| Soliditet                         | 78%    | 78%   | 77%   | 77%   | 77%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

### 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                         |   | 5 836 211         |
| Rörelsekostnader                        | - | 6 640 021         |
| Finansiella poster                      | - | 798 752           |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 602 562</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 466 274           |
| Avskrivningar                           | + | 2 744 074         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 607 786</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>265</b>        |

### Förändring eget kapital

|                              |             | Upplåtelse- | Yttre uh | Balanserat | Årets      |
|------------------------------|-------------|-------------|----------|------------|------------|
| Belopp vid årets ingång      | 345 770 000 | 0           | 213 502  | -958 202   | -798 192   |
| Reservering till fond 2020   |             |             | 379 000  | -379 000   |            |
| Ianspråktagande av fond 2020 |             |             | -466 274 | 466 274    |            |
| Balanserad i ny räkning      |             |             |          | -798 192   | 798 192    |
| Årets resultat               |             |             |          |            | -1 602 562 |
| Belopp vid årets slut        | 345 770 000 | 0           | 126 228  | -1 669 121 | -1 602 562 |

### Styrelsens disposition

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | -1 756 395        |
| Årets resultat                    | -1 602 562        |
| Reservering till underhållsfond   | -379 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 466 274           |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>-3 271 683</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-3 271 683</b> |
|-------------------------|-------------------|

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



**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

| <b>Resultaträkning</b>                            |         | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|---------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1   | 5 836 211                        | 5 759 280                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2   | -3 097 227                       | -3 110 230                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3   | -228 859                         | -122 615                         |
| Planerat underhåll                                |         | -466 274                         | -384 373                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4   | -103 588                         | -97 058                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8,9 | -2 744 074                       | -1 890 388                       |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 5   | 0                                | -2 179                           |
| Summa rörelsekostnader                            |         | <u>-6 640 021</u>                | <u>-5 606 842</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |         | <b>-803 810</b>                  | <b>152 438</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6   | 16 799                           | 19 353                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7   | <u>-815 551</u>                  | <u>-969 983</u>                  |
| Summa finansiella poster                          |         | <u>-798 752</u>                  | <u>-950 630</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |         | <b>-1 602 562</b>                | <b>-798 192</b>                  |

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 436 771 790               | 439 504 215               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 9  | <u>221 350</u>            | <u>0</u>                  |
|                                              |        | 436 993 140               | 439 504 215               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>436 993 140</u>        | <u>439 504 215</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 65 661                    | 37 813                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 1 784 037                 | 1 384 514                 |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 79 199                    | 78 552                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>146 307</u>            | <u>163 032</u>            |
|                                              |        | 2 075 203                 | 1 663 912                 |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 7 109                     | 610 291                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>2 082 313</u>          | <u>2 274 203</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>439 075 453</u></b> | <b><u>441 778 417</u></b> |

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2020-12-31</b>         | <b>2019-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Insatser                                     | 345 770 000               | 345 770 000               |
| Yttre underhållsfond                         | 126 228                   | 213 502                   |
|                                              | <u>345 896 228</u>        | <u>345 983 502</u>        |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | -1 669 121                | -958 202                  |
| Årets resultat                               | -1 602 562                | -798 192                  |
|                                              | <u>-3 271 683</u>         | <u>-1 756 395</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>342 624 545</u>        | <u>344 227 107</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 <u>70 674 647</u>  | <u>96 261 970</u>         |
|                                              | 70 674 647                | 96 261 970                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 24 587 323         | 0                         |
| Leverantörsskulder                           | 91 507                    | 179 286                   |
| Skatteskulder                                | 181 280                   | 176 040                   |
| Övriga skulder                               | Not 15 173 318            | 149 657                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>742 833</u>     | <u>784 358</u>            |
|                                              | 25 776 261                | 1 289 340                 |
| Summa skulder                                | 96 450 908                | 97 551 310                |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>439 075 453</u></b> | <b><u>441 778 417</u></b> |

**Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 602 562                       | -798 192                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 744 074                        | 1 890 388                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 141 512                        | 1 092 195                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -11 769                          | -25 916                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -100 403                         | -214 714                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 029 340                        | 851 565                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | -233 000                         | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -233 000                         | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 000 000                       | -2 500 000                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 000 000                       | -2 500 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-203 660</b>                  | <b>-1 648 435</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 994 806</b>                 | <b>3 643 240</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 791 146</b>                 | <b>1 994 805</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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45 % av anskaffningsvärdet.

Föreningens byggnad är indelad i komponenter enligt nedan.

| Komponent        | Livslängd (år) |
|------------------|----------------|
| Stomme, grund    | 120            |
| Stammar, värme   | 60             |
| El               | 40             |
| Fasad            | 50             |
| Fönster          | 50             |
| Yttertak         | 40             |
| Ventilation      | 25             |
| Transport (hiss) | 25             |
| Inre UH          | 120            |
| Styr o övervak   | 15             |
| Rest             | 120            |

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % av anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 Hamnmagasinet**

| <b>Noter</b>                                               | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1    Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter                                                | 4 079 605                        | 4 085 016                        |
| Individuell mätning el                                     | 237 220                          | 284 572                          |
| Individuell mätning vatten                                 | 179 762                          | 207 542                          |
| Hyror                                                      | 1 260 080                        | 1 247 523                        |
| Övriga intäkter                                            | 278 795                          | 4 677                            |
| Bruttoomsättning                                           | <u>6 035 462</u>                 | <u>5 829 330</u>                 |
| <br>                                                       |                                  |                                  |
| Avgifts- och hyresbortfall                                 | <u>-199 251</u>                  | <u>-70 050</u>                   |
|                                                            | <b>5 836 211</b>                 | <b>5 759 280</b>                 |
| <b>Not 2    Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                            | 662 686                          | 453 319                          |
| Reparationer                                               | 647 558                          | 631 809                          |
| El                                                         | 499 124                          | 671 186                          |
| Uppvärmning                                                | 272 788                          | 361 204                          |
| Vatten                                                     | 161 610                          | 157 614                          |
| Sophämtning                                                | 166 668                          | 140 541                          |
| Fastighetsförsäkring                                       | 87 462                           | 77 330                           |
| Kabel-TV och bredband                                      | 234 217                          | 229 616                          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                       | 90 640                           | 90 640                           |
| Förvaltningsarvoden                                        | 274 474                          | 295 516                          |
| Övriga driftkostnader                                      | 0                                | 1 454                            |
|                                                            | <u>3 097 227</u>                 | <u>3 110 230</u>                 |
| <b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                      | 90 433                           | 35 741                           |
| Administrationskostnader                                   | 93 775                           | 16 645                           |
| Extern revision                                            | 30 000                           | 24 000                           |
| Konsultkostnader                                           | 10 459                           | 46 230                           |
| Medlemsavgifter                                            | 4 192                            | 0                                |
|                                                            | <u>228 859</u>                   | <u>122 615</u>                   |
| <b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
| Arvode styrelse                                            | 80 000                           | 71 000                           |
| Sociala avgifter                                           | 23 588                           | 22 308                           |
| Övriga personalkostnader                                   | 0                                | 3 750                            |
|                                                            | <u>103 588</u>                   | <u>97 058</u>                    |
| <b>Not 5    Övriga rörelsekostnader</b>                    |                                  |                                  |
| Skattekostnader fonder                                     | <u>0</u>                         | <u>2 179</u>                     |
|                                                            | 0                                | 2 179                            |
| <b>Not 6    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                | 573                              | 642                              |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                         | 0                                | 4 883                            |
| Övriga ränteintäkter                                       | 16 226                           | 13 828                           |
|                                                            | <u>16 799</u>                    | <u>19 353</u>                    |
| <b>Not 7    Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                        | 808 582                          | 964 947                          |
| Övriga räntekostnader                                      | 6 969                            | 5 036                            |
|                                                            | <u>815 551</u>                   | <u>969 983</u>                   |

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

| <b>Noter</b>                                                                                                   | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                                                                                |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                         |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                    | 189 038 750        | 189 038 750        |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                         | 260 390 000        | 260 390 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                | <b>449 428 750</b> | <b>449 428 750</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                  |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                         | -9 924 536         | -8 034 148         |
| Årets avskrivningar                                                                                            | -2 732 424         | -1 890 388         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                     | <b>-12 656 960</b> | <b>-9 924 536</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                  | <b>436 771 791</b> | <b>439 504 215</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                          |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                              | 108 000 000        | 108 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                               | 8 200 000          | 8 200 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                 | 59 000 000         | 59 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                  | 864 000            | 864 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                    | <b>176 064 000</b> | <b>176 064 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                                                                          |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                         |                    |                    |
| Årets investeringar                                                                                            | 233 000            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                | <b>233 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                  |                    |                    |
| Årets avskrivningar                                                                                            | -11 650            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                     | <b>-11 650</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                           | <b>221 350</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                   |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                    | 79 199             | 78 552             |
|                                                                                                                | <b>79 199</b>      | <b>78 552</b>      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                     |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                         | 146 307            | 163 032            |
|                                                                                                                | <b>146 307</b>     | <b>163 032</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt upplupna intäkter. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                   |                    |                    |
| Handelsbanken                                                                                                  | 7 109              | 610 291            |
|                                                                                                                | <b>7 109</b>       | <b>610 291</b>     |

**Bostadsrättsföreningen Hammagasinet**

| Noter           |                                                                                                                                                                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31       |                   |                      |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 13</b>   | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                                                    |            |                  |                   |                      |
| Låneinstitut    | Lånenummer                                                                                                                                                                            | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 124342                                                                                                                                                                                | 1,17%      | 2022-09-30       | 6 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB | 124347                                                                                                                                                                                | 0,91%      | 2021-09-30       | 15 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB | 124349                                                                                                                                                                                | 1,17%      | 2022-09-30       | 10 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB | 215292                                                                                                                                                                                | 0,49%      | 2023-09-30       | 12 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB | 215293                                                                                                                                                                                | 0,48%      | 2022-09-30       | 7 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB | 215294                                                                                                                                                                                | 0,52%      | 2024-09-30       | 11 922 252        | 0                    |
| Stadshypotek AB | 309925                                                                                                                                                                                | 0,65%      | 2025-09-30       | 11 752 395        | 0                    |
| Stadshypotek AB | 309930                                                                                                                                                                                | 0,54%      | 2023-09-30       | 6 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB | 309936                                                                                                                                                                                | 0,56%      | 2024-09-30       | 6 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB | 49782                                                                                                                                                                                 | 1,15%      | 2021-09-30       | 9 587 323         | 0                    |
|                 |                                                                                                                                                                                       |            |                  | 95 261 970        | 0                    |
|                 | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |            |                  |                   | 95 261 970           |
|                 | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                                 |            |                  |                   | <b>70 674 647</b>    |
|                 | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |                  |                   |                      |
|                 | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                             |            |                  |                   |                      |
|                 | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |            |                  | 103 761 970       | 103 761 970          |
| <b>Not 14</b>   | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                                                    |            |                  |                   |                      |
|                 | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |            |                  | 24 587 323        | 0                    |
|                 |                                                                                                                                                                                       |            |                  | <b>24 587 323</b> | <b>0</b>             |
| <b>Not 15</b>   | <b>Övriga skulder</b>                                                                                                                                                                 |            |                  |                   |                      |
|                 | Depositioner                                                                                                                                                                          |            |                  | 126 812           | 126 812              |
|                 | Momsskuld                                                                                                                                                                             |            |                  | 22 506            | 17 887               |
|                 | Källskatt                                                                                                                                                                             |            |                  | 24 000            | 0                    |
|                 | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                           |            |                  | 0                 | 4 958                |
|                 |                                                                                                                                                                                       |            |                  | <b>173 318</b>    | <b>149 657</b>       |
| <b>Not 16</b>   | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                                   |            |                  |                   |                      |
|                 | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               |            |                  | 83 813            | 134 412              |
|                 | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       |            |                  | 501 908           | 492 138              |
|                 | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             |            |                  | 157 112           | 157 808              |
|                 |                                                                                                                                                                                       |            |                  | <b>742 833</b>    | <b>784 358</b>       |

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





Org Nr: 769622-6799

## Bostadsrättsföreningen Hammagasinet

Noter


2020-12-31


2019-12-31

### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/4-2021

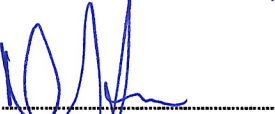
  
Kjell Wallin

  
Britt Marie Stafhammar

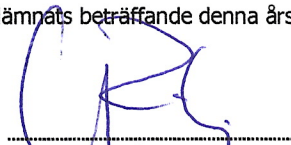
  
Niklas Edling

  
Dan Nerén

Vår revisionsberättelse har 2021-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Martina Hult

Av föreningen vald revisor

  
Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor