

# Årsredovisning

för

## Brf Hammagasinet

769622-6799

Räkenskapsåret

2014

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Hammagasinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### *Ägarförhållanden*

Per 2012-04-02 förvärvade föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Magasin 11, 556821-9231, från Kistahöjden Holding AB, 556813-4190. Brf Hammagasinet är således per balansdagen moderbolag till Fastighets AB Magasin 11.

### *Allmänt om verksamheten*

Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde förvärvades även inkråmet i Fastighets AB Magasin 11 av föreningen. Genom denna inkråmsöverlåtelse övergick fastigheten Nacka Sicklaön 38:4 till Brf Hammagasinet.

Under år 2013 har Fastighets AB Magasin 11 trätt i frivillig likvidation som ett resultat av att tillgångar och skulder överlätts till föreningen. Föreningen har ett tecknat ett entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, avseende uppförandet av 71 bostadslägenheter, 60 garageplatser samt två lokaler.

De första hyresgästerna flyttade in i början av sommaren 2013, och under december 2014 var samtliga bostäder upplåtna som bostadsrätt. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen har skett i samband med att entreprenaden avslutades per 30/9-2014.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsperioden har bestått av 5 st ordinarie ledamöter samt 3 st suppleanter, där styrelsens ordförande och kassör valdes på föreningsstämman 2014-10-08, resterande roller (sekreterare) beslutades om vid styrelsens konstituerande möte 2014-10-14.

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

Föreningens fastighet har varit fullförsäkrad under perioden.

Adressen till föreningen är enligt följande:

BRF Hammagasinet  
Mjölnarvägen 16  
SE-131 31 Nacka

Föreningen har per 2014-10-01 en belåning placerad i Handelsbanken på SEK 103 761 969 i dagsläget uppdelade i tre (3) exakt lika stora lån placerade på 3 mån, 1 år resp. 2 år. Detta utgör en belåningsgrad om ca 55% vs. fastighetens bokförda värde (d v s exkl. mark).

Föreningen har under 2014 inte amorterat på föreningens lån, och planerar så ej heller att göra under 2015. Däremot kommer styrelsen att ta ett nytt ställningstagande i slutet av 2015 för 2016, då amortering bör vara en reell och prioriterad post för att balansera ett ev. stigande ränteläge.

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

### *Information om fastigheten*

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

Byggnadsyta:	854 kvm på mark
Byggnadsår:	2013
Ombyggnadsår:	N/A

Tomt:	854 kvm, vilken ägs av föreningen
Bostadslgh upplåtna med bostadsrätt:	71 st á total yta om 5 835 kvm + 83 kvm bia
Bostadslgh upplåtna med hyresrätt:	0 st
Lokaler upplåtna med bostadsrätt:	0 st
Lokaler upplåtna med hyresrätt:	2 st, 225 kvm, 2 st uthyrda hyreskontrakt tom 170930 resp 161130, kvm hyra SEK 1 900 resp 1 858.
Garage:	60 st p-platser + 2 MC platser, samtliga uthyrda inom föreningen.
Förvaltning:	Teknisk. och ekonomisk förvaltning har upphandlats från Einar Mattsson Byggnads AB.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Det formella avslutandet av bygg-entreprenaden och överlämningen av huset och föreningen från Einar Mattsson Projekt AB och dess byggprojekt skedde 2014-10-01.

Ny styrelse valdes på en extra föreningsstämma 2014-10-08, varefter den nya styrelsen höll sitt konstituerande möte 2014-10-14.

Styrelsen har därefter genomfört tre (3) protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen beslutade vid sitt första reella ekonomi-möte 2014-11-25 att föreningsavgiften skulle vara oförändrad för 2015.

Vidare, och i syfte att hålla alla medlemmar väl informerade, beslutade styrelsen direkt att publicera samt skicka ut månadsbrev, vilket har skett med början november, 2014.

De sprängningar som utförts uppe vid busstorget på Kvarnholmen har helt klart skapat en del oro i föreningen, specifikt m a p eventuella skador i huset. Vibrationsmätningar som utförts har dock visat att uppkomna vibrationer ligger gott och väl inom stipulerade gränsvärden.

Problem med fukt i entrén upptäcktes i slutet av 2014, och ett projekt för ombyggnation sattes igång i mitten av januari, 2015. Kostnaderna för detta projekt kommer till 100 % att belasta byggherren, d v s Einar Mattsson Projekt AB, varför styrelsen ej förutser några kostnader under 2015 (eller därefter) p g a denna fuktskada.

För perioden 2015-2020 ser styrelsen i dagsläget inga vare sig planerade eller beslutade större investeringar eller reparationer.

I mitten av januari 2015 lanserade styrelsen föreningens web plats, [www.brfhammagasinet.se](http://www.brfhammagasinet.se), på kort sikt för att underlätta informationsspridningen ut från föreningen till mäklare, framtida köpare e.tc, men självklart också till föreningens medlemmar.

### ***Styrelsens förhållningssätt till underskott***

Det slutliga resultatet uppvisar ett underskott. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt till att täcka alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Likvida resultatet exklusive avskrivningskostnad, på - 472 597 kronor, uppgår till överskottet: 243 984 kronor

Intäkter: 1 203 158 kronor  
Kostnader exklusive avskrivningar: -959 174 kronor  
Resultat, överskott: 243 984 kronor

Det likvida överskott (d v s resultatet efter finansnetto men före avskrivningar) som föreningen kommer att generera givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget avser styrelsen att under en 2-3 års period disponera dels genom avsättning till den yttre fonden för underhåll, dels till att påbörja en amortering av föreningens lån.

### Medlemsinformation

Det har skett 3 stycken överlåtelser under 2014.  
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt per 141231. Från och med 1 mars 2015 har samtliga innehavare tillträtt och flyttat in.

### Flerårsöversikt (första verksamhetsåret, 3 månader) (Tkr)

2014

Nettoomsättning	1 161
Resultat efter finansiella poster	-229
Soliditet (%)	76,6

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 200
årets förlust	-228 613
	<b>-231 813</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-331 813
	<b>-231 813</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2014-12-31</b>	<b>-2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 160 605	0
Övriga rörelseintäkter		42 553	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 203 158</b>	<b>0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-497 781	0
Övriga externa kostnader		-1 375	0
Styrelsearvode	4	0	0
Avskrivningar	5	-472 597	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-971 753</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 405</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 377	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-461 395	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 018</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-228 613</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-228 613</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-228 613</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	448 956 153	257 960 000
Pågående nybyggnation		0	186 280 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>448 956 153</b>	<b>444 240 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>448 956 153</b>	<b>444 290 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 655	0
Övriga fordringar		16 915	633 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	197 269	25 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 839</b>	<b>659 027</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 297	773 533
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 024 136</b>	<b>1 432 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>450 980 289</b>	<b>445 722 560</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 770 000	147 750 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 200	-3 200
Årets resultat		-228 613	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-231 813</b>	<b>-3 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>345 538 187</b>	<b>147 746 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	103 761 970	0
Övriga skulder		71 912	71 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 833 882</b>	<b>71 912</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		227 723	261 038
Skulder till koncernföretag		0	49 826
Skatteskulder	12	327 670	0
Övriga skulder		116 722	297 383 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	936 105	209 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 608 220</b>	<b>297 903 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>450 980 289</b>	<b>445 722 560</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		103 761 970	50 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 (K2) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 % 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>		
Avgift bostadsrätt	876 859	0
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	112 485	0
Hysesintäkter - garage och p-platser	144 689	0
Hyrestillägg el -och vattenförbrukning	26 152	0
Påminnelseavgifter	420	0
	<b>1 160 605</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	-68 582	0
El	-137 104	0
Fjärrvärme	-128 471	0
Vatten	-17 583	0
Sophämtning och grovsopor	-19 403	0
Försäkringspremie	-16 367	0
Bevakning, larm och drift Kabel-Tv	-3 900	0
Förvaltningsarvode Einar Mattsson Byggnads AB	-51 864	0
Övrig administration	-1 160	0
Fastighetsskatt lokaler	-8 707	0
Felavhjälpande underhåll - reparationer	-44 640	0
	<b>-497 781</b>	<b>0</b>



#### Not 4 Styrelsearvode

2014 2013

Några löner, arvoden och ersättningar har ej utbetalats.

#### Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	0	0
Sociala kostnader	0	0
<b>Totala arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Avskrivningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1 %
---------	-----

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

2014 2013

Räntekostnader kreditinstitut Stadshypotek AB	-461 395	0
Övriga räntekostnader, skattekonto och expeditionsavgifter	0	0
	<b>-461 395</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	444 240 000	257 960 000
Årets anskaffning	191 468 750	
Pågående nybyggnation	-186 280 000	186 280 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>449 428 750</b>	<b>444 240 000</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-472 597	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-472 597</b>	<b>0</b>
	<b>448 956 153</b>	<b>444 240 000</b>

### Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden byggnader	92 997 000	32 198 000
Taxeringsvärden mark	40 486 000	38 486 000
	<b>133 483 000</b>	<b>70 684 000</b>
Bokfört värde byggnader	188 566 153	0
Bokfört värde mark	260 390 000	0
	<b>448 956 153</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag Fastighets AB Magasin 11

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Likvidation under 2014	-50 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ränta lån Stadshypotek	170 592	0
Infometric, mätavgift	1 160	919
Securitas jourmontör	2 738	2 516
B2 Bredband	952	952
Brandkontoret, fastighetsförsäkring	21 827	21 504
	<b>197 269</b>	<b>25 891</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 750 000	0	-3 200	0
Ökning av inbet. insatser	198 020 000	0		
		0		
Årets resultat				-228 613
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>345 770 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 200</b>	<b>-228 613</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,93	2015-01-05	34 587 324	0
Stadshypotek	1,72	2015-10-02	34 587 323	0
Stadshypotek	1,87	2016-10-02	34 587 323	0
			<b>103 761 970</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Samtliga ovanstående lån är f.n. amorteringsfria.

### Not 12 Skatteskulder

	2014-12-31	2013-12-31
Slutlig skatt beskattningsår 2013	292 840	0
Upplupen fastighetsskatt lokaler beskattningsår 2014	34 830	0
	<b>327 670</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

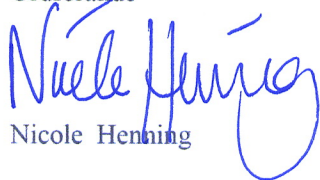
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad Stadshypotek	461 395	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter december	474 710	209 798
	<b>936 105</b>	<b>209 798</b>



Stockholm den 29/4 2015



Kjell Wallin  
Ordförande



Nicole Henning



Holger Nilén

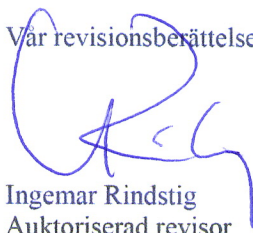


Olivia Berndtzen



David Musazai

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2015



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor