



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet med säte i Stockholms kommun org.nr. 769622-6799 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnad på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 38:4	2013-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	240
7	förråd	0
57	garageplatser	733
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 835
Totalt 137 objekt		6 808

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 29 st 2 rok, 7 st 3 rok, 27 st 4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:134	G:A	717917-4581	60 / 244	Garage. Se vidare i aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:130	G:A	717917-4581	0 / 0	Sektioner:sektion1. Gård och gångtor mm(magasinsingången)sektion 2. Väg mm(havregränd)sektion 3. Väg mm(makaronigränd)se vidare i beskrivning aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:136	G:A	717917-4581	60 / 118	Passersystem
Nacka Sicklaön GA:135	G:A	717917-4581	60 / 304	Tekniska anläggningar för försörjning av underjordiskt garage i fyrvåningar. Se vidare i beskrivning aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:133	G:A	717917-4581	60 / 446	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av ramper, Garageportar och väg genom garage i plan 1-3. Alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion ingår i anläggningen. Se vidare i aktbilaga be1.
Nacka Sicklaön GA:131	G:A	717917-4581	76 / 1094	Dagvattenledning med tillhörande anordningar.

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt Marie Stafhammar	Ordförande	2022-05-24	2024-05-21
David Stenergard	Ordförande	2024-05-21	
Lars Forsman	Ledamot	2023-06-02	
Micael Ernstell	Ledamot	2023-06-02	
Maria Anderberg	Ledamot	2024-05-21	
Mats Ringsbacka	Ledamot	2023-06-02	
Camilla Forslund	Ledamot	2023-06-02	2024-05-21
Camilla Forslund	Suppleant	2024-05-21	
Ulla Widmark	Suppleant	2023-06-01	2024-05-21
Brendan Collins	Suppleant	2024-05-21	
Thomas Mikael Bühlman	Suppleant	2020-05-28	2024-05-21
Andrea Karlsson	Suppleant	2022-05-24	

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelseledamöter. Alla ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Stenergard, Maria Anderberg, Mats Ringsbacka, Micael Ernstell och Lars Forsman.

Revisorer har varit: Berit Kjell internrevisor samt extern revisor Joakim Häll på Kungsbron Borevision AB. Båda valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Kim Edvinsson (sammankallande), Sture Widmark och Rickard Stafhammar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2024 höjts med 15% från april. Årsavgiften höjs med 5% från januari 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Under 2024 genomförde föreningen inget större underhållsarbete i fastigheten, vilket är i linje med våra planer och underhållsplan.

Den kostnadsökning som inleddes 2022 fortsatte även 2023 och 2024 med prisökningar på såväl räntor, el och fjärrvärme. Vi höjde månadsavgiften 1 januari 2023 med 9 % och från kvartal 2 2024 med 15 %.

Det underhållsarbete som genomfördes under året var det årliga underhållsarbete av våra eldstäder, som görs under den period på året då vi har eldningsförbud. OVK genomfördes också men ska kompletteras med ytterligare åtgärder i början av 2025.

Under 2024 fattades också beslut om att byta förvaltare från HSB till SBC. Det innebär en besparing under 2025 och även andra löpande avtal konkurrensutsätts kontinuerligt.

Styrelsen lägger stor vikt vid trivselaktiviteter för att ytterligare öka de boendes kontakter och ansvar för byggnaden. Mingel har gjorts möjligt i samband med att vårblommorna planterades, glöggfest i december samt möjlighet till gemensamt firande i föreningslokalen på nyårsafton.

Byggherren Einar Mattsson gjorde under våren 2023 några dräneringsåtgärder i syfte att undvika inträngande vatten vid kraftigt regn (likt det kraftiga regn som inträffade 27 maj 2021).

MEDLEMSINFORMATION

- Föreningen hade 110 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (113 föregående år). Under året har 6 överlåtelse skett (5 föregående år).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Årtal Ändamål**

2024 OVK genomfördes för husets 71 lägenheter.
2022 Installation av 20 laddplatser i vårt garage
2021 Ett förebyggande underhållsprojekt av samtliga 23 hissdörrar.
2020 Ett större reparationsprojekt av köldbärarrören mellan plan 1 och plan 11.
2020 Återvinningsrör, tömda, lyfta och omklamrade.
2020 Samtliga nödbelysningsarmaturer i våra korridorer byttes ut till LED-armaturer.
2020 Nytt system för access till huset, porttelefoni samt bokning av föreningslokal och relax installerat.
2019 Båda hissarna byggdes om från att ha varit två helt separata hissar till ett ihopkopplat hiss-system för bättre funktioner.
2018 Byggnation av arbetsplattformar vid våra samtliga 8 skorstenar.
2015 Entrén byggdes om eftersom byggherren använt träpaneler och annat bakom huset mot berget och under huset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt underhållsplanen har vi inga större planerade investeringar kommande åren.
Den största kommande planerade kostnaden är ommålning av trapphus, som är planerat att utföras 2027. Eventuellt kommer förbättringsmålning att ske tidigare på entréplan samt plan 4, där vi har störst slitage. Uppfräschning av trätrallen på terrassen samt i bastun ligger också i 5-årsplanen.

Investeringar som inte ligger i underhållsplanen men som kan bli aktuella när det finns ekonomiskt utrymme är att fräscha upp den del av fasaden som vetter mot stan samt skapa bättre möjlighet att hålla ordning i cykelrummen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	123	132	266	263	265
Skuldsättning, kr/kvm	13 509	13 613	15 352	15 516	15 681
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 759	15 880	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	21	22	23
Energikostnad, kr/kvm	245	260	194	152	85
Årsavgifter, kr/kvm	971	894	749	749	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 013	945	928	895
Nettoomsättning, tkr	7 150	6 502	6 188	5 989	5 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 021	-1 975	-1 318	-1 680	-1 603
Soliditet, %	78	78	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader för drift och högre räntekostnader. Föreningen har även haft vattenskador för 867 000 kr under 2024, det har betalats ut 774 272 kr i försäkringsersättning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 353 897 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	345 770 000	0	0	345 770 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	433 218	0	424 005	857 223
S:a bundet eget kapital, kr	346 203 218	0	424 005	346 627 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 577 531	-1 975 178	-424 005	-8 976 715
Årets resultat, kr	-1 975 178	1 975 178	-2 021 037	-2 021 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 552 709	0	-2 445 042	-10 997 752
S:a eget kapital, kr	337 650 509	0	-2 021 037	335 629 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 438 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 995 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 552 710
Årets resultat, kr	-2 021 037
Reservation till underhållsfond, kr	-438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 995
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 997 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 997 752

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 149 710	6 502 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	844 486	396 510
Summa Rörelseintäkter		7 994 196	6 898 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 623 216	-4 071 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 318	-245 373
Personalkostnader	Not 6	-102 167	-100 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 844 918	-2 831 531
Summa Rörelsekostnader		-7 812 618	-7 249 716
Rörelseresultat		181 577	-351 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 002	8 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 216 616	-1 632 232
Summa Finansiella poster		-2 202 615	-1 624 054
Resultat efter finansiella poster		-2 021 037	-1 975 178
Resultat före skatt		-2 021 037	-1 975 178
Årets resultat		-2 021 037	-1 975 178

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	425 842 092	428 579 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	758 414	865 906
Summa Materiella anläggningstillgångar		426 600 506	429 445 424
Summa Anläggningstillgångar		426 600 506	429 445 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		544 696	4 120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 920 034	2 265 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 364	67 637
Summa Kortfristiga fordringar		2 557 094	2 337 389

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	350 000	350 000
Summa Kortfristiga placeringar		350 000	350 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	69 541	69 541
Summa Kassa och bank		69 541	69 541
Summa Omsättningstillgångar		2 976 635	2 756 930

Summa Tillgångar		429 577 142	432 202 354
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	345 770 000	345 770 000
Fond för yttre underhåll	857 223	433 218
Summa Bundet eget kapital	346 627 223	346 203 218

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 976 715	-6 577 531
Årets resultat	-2 021 037	-1 975 178
Summa Ansamlad förlust	-10 997 752	-8 552 710

Summa Eget kapital	335 629 471	337 650 508
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	69 203 950	71 534 093
Summa Långfristiga skulder		69 203 950	71 534 093

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 752 395	21 126 752
Leverantörsskulder		280 736	162 695
Skatteskulder		308 000	308 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	396 571	377 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 006 019	1 043 006
Summa Kortfristiga skulder		24 743 721	23 017 752

Summa Skulder		93 947 671	94 551 845
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		429 577 142	432 202 354
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 577	-351 124
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 844 918	2 831 531
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 844 918	2 831 531
Erhållen ränta	13 725	4 809
Erlagd ränta	-2 227 000	-1 562 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 219	923 188
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-569 746	112 664
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 423	-7 495
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-459 322	105 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 897	1 028 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-264 101
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-264 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-704 500	-601 125
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-704 500	-601 125
Årets kassaflöde	-350 603	163 132
Likvida medel vid årets början	2 685 101	2 521 969
Likvida medel vid årets slut	2 334 784	2 685 101

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 300 358	4 764 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	366 903	0
	Hyror lokaler	547 352	514 620
	Hyror garage och parkeringsplatser	879 690	848 683
	Hyror förbrukningsbaserad	203 596	452 717
	Hyror övrigt	27 300	21 000
	Övriga primära intäkter	40 899	40 164
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 366 098	6 641 592
	Avgiftsbortfall	0	-139 260
	Hyresbortfall	-216 388	-250
	<i>Summa</i>	-216 388	-139 510
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 149 710	6 502 082

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	774 272	138 718
	Övriga sekundära intäkter	70 214	257 792
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	844 486	396 510
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-797 724	-444 863
	Snö och halk-bekämpning	-9 007	-26 452
	Reparationer	-239 366	-461 284
	Planerat underhåll	-13 995	-45 480
	Försäkringsskador	-867 080	-336 116
	El	-746 762	-1 080 530
	Uppvärmning	-604 698	-392 863
	Vatten	-316 293	-297 967
	Sophämtning	-158 555	-178 536
	Fastighetsförsäkring	-150 858	-123 536
	Kabel-TV och bredband	-231 488	-238 205
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-154 000	-154 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-279 168	-288 006
	Övriga driftkostnader	-54 220	-4 035
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 623 216	-4 071 873
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 938	-7 848
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 641	-33 462
	Administrationskostnader	-125 140	-110 375
	Extern revision	-22 322	-20 750
	Konsultkostnader	-24 000	0
	Föreningsverksamhet	-3 762	-5 613
	Övriga förvaltningskostnader	-40 516	-67 324
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-242 318	-245 373
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 000	-80 000
	Sociala avgifter	-22 167	-20 939
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 167	-100 939

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 052	838
	Ränteintäkter placeringar	12 731	7 248
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	219	92
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 002	8 178
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 216 379	-1 630 909
	Övriga räntekostnader	-237	-1 323
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 216 616	-1 632 232
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	189 038 750	189 038 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	260 390 000	260 390 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	449 428 750	449 428 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 849 232	-18 121 808
	Årets avskrivningar	-2 737 426	-2 727 424
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 586 658	-20 849 232
	<i>Utgående redovisat värde</i>	425 842 092	428 579 518
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 200 000
	<i>Summa</i>	241 400 000	241 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	103 761 970	103 761 970
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	103 761 970	103 761 970

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 063 351	799 250
	Årets investeringar	0	264 101
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 063 351	1 063 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-197 445	-93 338
	Årets avskrivningar	-107 492	-104 107
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-304 937	-197 445
	<i>Utgående redovisat värde</i>	758 414	865 906
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB & SBC 2024 varav SBC 222 278 kr	1 915 243	2 265 560
	Skattekonto	4 791	72
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 920 034	2 265 632
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 646	3 369
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 718	64 268
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	92 364	67 637
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	350 000	350 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	350 000	350 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	69 541	69 541
	Avräkningskonto SBC	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	69 541	69 541

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,65%	2025-09-30	11 752 395	0
SBAB	4,45%	2026-09-15	3 000 000	0
SBAB	4,45%	2027-09-15	6 000 000	0
SBAB	4,39%	2028-09-15	11 194 375	204 500
Stadshypotek AB	0,85%	2026-09-30	9 587 323	0
Stadshypotek AB	0,85%	2026-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,74%	2025-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,81%	2029-09-30	20 422 252	500 000
			91 956 345	704 500

Långfristig del	68 499 450
Nästa års amortering av långfristig skuld	704 500
Lån som ska konverteras inom ett år	22 752 395
Kortfristig del	23 456 895
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	704 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 818 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,65%	2025-09-30	11 752 395	0
SBAB	4,45%	2026-09-15	3 000 000	0
SBAB	4,45%	2027-09-15	6 000 000	0
SBAB	4,39%	2028-09-15	11 194 375	204 500
Stadshypotek AB	0,85%	2026-09-30	9 587 323	0
Stadshypotek AB	0,85%	2026-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,74%	2025-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2026-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,81%	2029-09-30	20 422 252	500 000
			91 956 345	704 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	704 500
Lån som ska konverteras inom ett år	22 752 395
Kortfristig del	23 456 895

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	352 500	352 500
	Momsskuld	20 071	784
	Källskatt	24 000	24 000
	Övriga kortfristiga skulder	0	16
	<i>Summa Övriga skulder</i>	396 571	377 300
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	603 692	635 953
	Upplupna räntekostnader	182 902	193 286
	Övriga upplupna kostnader	219 425	213 767
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 006 019	1 043 006

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hamnmagasinet för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hammmagasinet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Berit Kjell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID STENERGARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:18:09



MATS RINGSBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:16:17



LARS FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:11:27



MICAEL ERNSTELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:57:09



MARIA ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:09:46



BERIT KJELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:53:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:12:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT KJELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:38:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:12:57



HSB – där möjligheterna bor