



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hammagasinet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

2013

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 5 835 kvm och 2 lokaler om 240 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 075 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Stenergard	Ordförande
Lars Forsman	Styrelseledamot
Maria Elisabeth Anderberg	Styrelseledamot
Mats Ringsbacka	Styrelseledamot
Micael Ernstell	Styrelseledamot
Andrea Karlsson	Suppleant
Camilla Forslund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening.

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB
Joachim Ales Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Entrén byggdes om eftersom byggherren använt träpaneler mot bakom huset mot berget samt under huset.
- 2018 ● Byggnation av arbetsplattformar vid våra samtliga åtta skorstenar.
- 2019 ● Hissarna byggdes om för att vara sammankopplade.
- 2020 ● Nytt system för access till huset.
Ny LED-belysning till våra nödarmaturer.
- 2021 ● Ett förebyggande underhållsprojekt för samtliga hissdörrar.
- 2022 ● Installation av 20 laddplatser i vårt garage.
- 2024 ● OVK genomfördes på samtliga 71 lägenheter.

Planerade underhåll

- 2026 ● Ommålning av entré samt delar av plan 4.
Renovering av interiör i hissarna.
Eventuell renovering av bastu.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nacka Sicklaön GA:124 m fl, med en andel på 24.6%.

Samfälligheten förvaltar föreningen äger följande: Nacka Sicklaön GA:134 G:A 717917-4581 60 / 244 Garage.

Nacka Sicklaön GA:130 G:A 717917-4581 1. Gård och gångtytor mm(magasinsingången)sektion 2. Väg

mm(havregränd)sektion 3. Väg mm(makaronigränd)se Nacka Sicklaön GA:136 G:A 717917-4581 60 / 118

Passersystem Nacka Sickla GA:135 G:A 717917-4581 60 / 304 Tekniska anläggningar för försörjning av

underjordiskt garage i fyravåningar. 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. Nacka Sicklaön GA:131 G:A

717917-4581 76 / 1094 Dagvattenledning med tillhörande anordningar. Totalt 6 objekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga oväntade förändringar i ekonomin skett och ingen avgiftsförändring har genomförts. Kostnaden för flera av våra avtal med externa leverantörer har sänkts till följd av upphandling av nya leverantörer. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utvärdera gällande avtal mot både pris och kvalitet.

September 2025 löpte en del av våra lån och har sedan bundits om. Det innebär ökade räntekostnader. Under 2026 binds ungefär en femtedel av lånestocken om igen och även det året förväntas räntorna öka något. Om ränteutvecklingen fortsätter att ligga på dagens nivå bör vi se en nedgång av räntekostnader från hösten 2027.

Under 2025 genomfördes inga större underhållsarbeten i fastigheten men flera är planerade för verksamhetsåret 2026, blanda annat renovering av hissar, ommålning av entréväning samt delar av plan 4.

Styrelsen har genomfört en rad sociala aktiviteter tillsammans med föreningen vilket kommer fortsätta kommande år. Vi sätter stor vikt vid trivsel och gemenskap i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Byte av förvaltare från HSB till SBC

Byte av hissförvaltare till Nacka Hiss AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 112 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 614 550	7 149 675	6 502 082	6 093 895
Resultat efter fin. poster	-1 779 336	-2 021 037	-1 975 178	-1 318 488
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 281 228	857 223	433 218	346 698
Taxeringsvärde	247 400 000	241 400 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 072	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 639	15 759	12 259	12 411
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 021	15 137	11 775	11 921
Sparande / kvm totalyta, kr	188	138	148	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	132	123	178	167
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	100	65	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	52	49	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	275	292	268
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	2,71	-	-
Räntekänslighet (%)	14,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 500 170 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på en medveten återhållsamhet med avgiftshöjningar under period när inflationen varit hög och räntorna stigit kraftigt. Ambitionen är att långsiktigt nå balans i rörelseresultat inklusive finansiella poster.

Det kommer att ske genom fortsatt fokus på minskade kostnader. Vi förväntar oss under de kommande åren något sjunkande räntekostnader och att vi får genomslag på några av våra nya avtal som kommer att sänka

kostnaderna ytterligare. Vi ser dock med viss oro på omvärldsläget där räntornas långsiktiga utveckling är osäkra.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	345 770 000	-	-	345 770 000
Fond, yttre underhåll	857 223	-	424 005	1 281 228
Balanserat resultat	-8 976 715	-2 021 037	-424 005	-11 421 757
Årets resultat	-2 021 037	2 021 037	-1 779 336	-1 779 336
Eget kapital	335 629 471	0	-1 779 336	333 850 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 997 752
Årets resultat	-1 779 336
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-424 005
Totalt	-13 201 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	58 650
Balanseras i ny räkning	-13 142 443

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 614 551	7 149 710
Övriga rörelseintäkter	3	139 180	844 486
Summa rörelseintäkter		7 753 732	7 994 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 484 044	-4 359 280
Övriga externa kostnader	9	-325 250	-506 254
Personalkostnader	10	-227 848	-102 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 861 472	-2 844 918
Summa rörelsekostnader		-6 898 614	-7 812 618
RÖRELSERESULTAT		855 118	181 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 516	14 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 640 969	-2 216 616
Summa finansiella poster		-2 634 453	-2 202 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 779 336	-2 021 037
ÅRETS RESULTAT		-1 779 336	-2 021 037

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	423 084 756	425 842 092
Maskiner och inventarier	13	654 278	758 414
Summa materiella anläggningstillgångar		423 739 034	426 600 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		423 739 034	426 600 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		106 043	544 696
Övriga fordringar	14	3 018 926	1 920 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 646	92 364
Summa kortfristiga fordringar		3 289 615	2 557 094
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	350 000
Summa kortfristiga placeringar		0	350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		67 341	69 541
Summa kassa och bank		67 341	69 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 356 955	2 976 635
SUMMA TILLGÅNGAR		427 095 990	429 577 142

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		345 770 000	345 770 000
Fond för yttre underhåll		1 281 228	857 223
Summa bundet eget kapital		347 051 228	346 627 223
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 421 757	-8 976 715
Årets resultat		-1 779 336	-2 021 037
Summa ansamlad förlust		-13 201 093	-10 997 752
SUMMA EGET KAPITAL		333 850 135	335 629 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	70 460 022	69 203 950
Övriga långfristiga skulder		352 500	352 500
Summa långfristiga skulder		70 812 522	69 556 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 791 823	22 752 395
Leverantörsskulder		202 660	280 736
Skatteskulder		319 904	308 000
Övriga kortfristiga skulder		36 766	44 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 082 180	1 006 019
Summa kortfristiga skulder		22 433 333	24 391 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 095 990	429 577 142

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	855 118	181 577
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 861 472	2 844 918
	3 716 590	3 026 495
Erhållen ränta	10 162	13 725
Erlagd ränta	-2 635 254	-2 227 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 091 498	813 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	365 264	-569 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 031	110 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 453 731	354 183
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	350 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	350 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-704 500	-704 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-704 500	-704 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 099 231	-350 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 984 784	2 335 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 084 014	1 984 784

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hamnmagasinet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Stamledningar Värme	1,76 %
El	2,73 %
Fasader	2,14 %
Fönster	2,14 %
Yttertak	2,73 %
Ventilation	4,62 %
Hissar	4,62 %
Styr & övervakning	8,60 %
Restpost	0,86 %
Passersystem	5,00 %
LED-belysning	6,67 %
Laddstolpar	20 %
Belysning	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 747 875	5 300 358
Hysesintäkter lokaler, moms	556 244	547 352
Hysesintäkter garage	595 406	792 290
Hysesintäkter garage, moms	103 613	87 400
Hysesintäkter p-plats	6 570	6 300
Hysesintäkter förråd	21 000	21 000
Deb. fastighetsskatt, moms	25 860	22 884
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-216 388
Vatten, moms	0	83 527
Varmvatten, moms	179 329	115 273
El, moms	320 841	371 699
Elintäkter laddstolpe	19 756	0
Påminnelseavgift	1 140	0
Dröjsmålsränta	54	0
Pantsättningsavgift	9 996	9 117
Överlåtelseavgift	16 170	7 165
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	2 842	0
Andrahandsuthyrning	7 805	1 434
Övriga fakturerade kostnader	0	264
Öres- och kronutjämnning	1	35
Summa	7 614 551	7 149 710

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 635	55 910
Försäkringsersättning	137 545	774 272
Övriga intäkter, moms	0	14 304
Summa	139 180	844 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	109 951	128 743
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 796	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 000	60 529
Städning enligt avtal	91 987	110 260
Städning utöver avtal	15 610	28 568
Sotning	82 592	0
Hissbesiktning	5 443	73 351
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 638	0
Energideklarationer	29 639	0
Brandskydd	39 657	49 600
Bevakning	22 648	4 620
Myndighetstillsyn	8 102	0
Gårdkostnader	444	0
Gemensamma utrymmen	7 309	0
Snöröjning/sandning	10 243	9 007
Serviceavtal	218 349	396 272
Mattvätt/Hyrmattor	19 444	0
Fordon	1 962	10 938
Förbrukningsmaterial	19 102	4 294
Summa	696 915	876 183

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 014	0
Trapphus/port/entr	7 881	0
Dörrar och lås/porttele	15 849	44 164
VVS	3 445	22 629
Värmeanläggning/undercentral	9 384	26 921
Ventilation	31 053	60 119
Elinstallationer	645	37 315
Hissar	139 338	44 986
Tak	0	23 582
Fasader	0	1 541
Mark/gård/utemiljö	0	740
Vattenskada	0	867 081
Summa	210 608	1 129 076

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	58 650	0
Gemensamma utrymmen	0	3 193
Tak	0	10 801
Summa	58 650	13 995

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	804 263	746 762
Uppvärmning	363 474	604 698
Vatten	478 476	316 293
Sophämtning/renhållning	140 627	135 926
Grovsopor	7 695	0
Summa	1 794 535	1 803 681

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	189 001	150 858
Kabel-TV	1 012	113 215
Bredband	236 918	118 273
Fastighetsskatt	296 404	154 000
Summa	723 335	536 346

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 391	0
Tele- och datakommunikation	35 584	16 762
Juridiska åtgärder	-317	117 938
Inkassokostnader	4 056	552
Revisionsarvoden extern revisor	23 686	0
Revisionsarvoden internrevisor	0	22 322
Styrelseomkostnader	5 066	0
Fritids och trivselkostnader	2 017	0
Föreningskostnader	0	4 132
Förvaltningsarvode enl avtal	150 224	258 241
Överlåtelsekostnad	18 421	0
Pantsättningskostnad	19 859	521
Övriga förvaltningsarvoden	35 947	50 814
Korttidsinventarier	0	713
Administration	14 352	1 710
Konsultkostnader	11 965	24 800
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	7 749
Summa	325 250	506 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	80 000
Arbetsgivaravgifter	51 448	22 167
Summa	227 848	102 167

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 630 678	2 216 379
Dröjsmålsränta	40	137
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 751	0
Övriga finansiella kostnader	3 500	100
Summa	2 640 969	2 216 616

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	449 428 750	449 428 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	449 428 750	449 428 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 586 658	-20 849 232
Årets avskrivning	-2 757 336	-2 737 426
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 343 994	-23 586 658
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	423 084 756	425 842 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>260 390 000</i>	<i>260 390 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	173 600 000	160 200 000
Taxeringsvärde mark	73 800 000	81 200 000
Summa	247 400 000	241 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 063 351	1 063 351
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 063 351	1 063 351
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-304 937	-197 445
Årets avskrivning	-104 136	-107 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-409 073	-304 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	654 278	758 414

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 133	4 791
Klientmedel	0	1 915 243
Övriga kortfristiga fordringar	1 119	0
Transaktionskonto	1 959 410	0
Borgo räntekonto	1 057 264	0
Summa	3 018 926	1 920 034

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	66 750	0
Förutbet el	-20 541	0
Förutbet fjärrvärme	-6 950	0
Förutbet försäkr premier	67 504	0
Förutbet kabel-TV	102	0
Förutbet vatten	-3 423	0
Förutbet bredband	19 326	0
Upplupna intäkter	41 878	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 646
Övr förutb kostn uppl int	0	88 718
Summa	164 646	92 364

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	0	350 000
Summa	0	350 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,85 %	9 587 323	9 587 323
Stadshypotek AB	2026-09-30	3,93 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	3,96 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2030-09-30	3,03 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2026-09-15	4,45 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2027-09-15	4,45 %	6 000 000	6 000 000
SBAB	2028-09-15	4,39 %	10 989 875	11 194 375
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,79 %	11 752 395	11 752 395
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,81 %	20 422 252	20 422 252
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,85 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2030-09-30	3,03 %	5 500 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	3,96 %	9 000 000	9 000 000
Summa			91 251 845	91 956 345
Varav kortfristig del			20 791 823	22 752 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 229 345 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 215	0
Uppl kostn el	104 177	0
Uppl kostnad Värme	49 064	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	188 617	182 902
Uppl kostn vatten	40 042	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 181	0
Uppl kostnad arvoden	40 173	0
Uppl lagstadgade soc avg	0	22 166
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 622	0
Förutbet hyror/avgifter	612 089	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	603 692
Övriga uppl kostn och förutb int	0	197 259
Summa	1 082 180	1 006 019

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 761 970	103 761 970

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm kommun

David Stenergard
Ordförande

Lars Forsman
Styrelseledamot

Maria Elisabeth Anderberg
Styrelseledamot

Mats Ringsbacka
Styrelseledamot

Micael Erstell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor

Brf Hamnmagasinet
Joachim Ales
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 18:06

DOCUMENT ID:

ByNfthu1fe

ENVELOPE ID:

SkNMthdJGe-ByNfthu1fe

DOCUMENT NAME:

Brf Hammagasinet, 769622-6799 - Årsredovisning 202
5-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

0caae05464699fdc5aea07ce5a3a967ff7f8a132a36b958
9a4807cf99d1909f56c994eabd9b97d1ca99ace30f8477
57d2d4224ce72a2fb90d3cdb4bb51dc88e5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven David Stenergard david_stenergard@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:07 18.05.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.96
2. MARIA ANDERBERG anderberg.mia@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:20 18.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.134.66
3. Leif Micael Erstell micael.ernstell@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:20 18.05.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.255.102
4. Lars Uno Forsman lars@forsman-motor.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:20 18.05.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
5. MATS GUNNAR RINGSBA CKA mats.ringsbacka@telia.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:24 18.05.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.254.127
6. Joachim Marco Ales joachim.ales@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 00:19 19.05.2026 00:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.163
7. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:23 19.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammagasinet, org.nr. 769622-6799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammagasinet för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 Hammagasinet för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Joachim Ales
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 18:06

DOCUMENT ID:

SJe4Gth_1zx

ENVELOPE ID:

H1NMth01fl-SJe4Gth_1zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Hamnmagasinet_2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c6db1d8062fbcf3b766ae5a7df63660e6a5266e88bdcecf
237f8a71f68066787827c410357386b338d4b744fc5b11
6e0bc7afa33c5f167884fb2b23b0f636403

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joachim Marco Ales joachim.ales@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2026 00:14 19.05.2026 00:07	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.43
2. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Signed Authenticated	19.05.2026 15:23 19.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed