

**Styrelsen för
HSB brf Magelungen
får härmed avge
årsredovisning
för föreningens verksamhet under
räkensårsåret
2019-01-01 – 2019-12-31**



Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma under tälttak på gården Eken (framför Skebo 265)
tisdagen den 9 juni 2020 klockan 19.00

Dagordning

- 1 föreningsstämmans öppnande
- 2 val av stämмоорdförande
- 3 anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 godkännande av röstlängd
- 5 fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 godkännande av dagordning
- 7 val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 8 val av minst två rösträknare
- 9 fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 genomgång av revisorernas berättelse
- 12 beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 beslut i anledning av bostadsrättsförenings resultat enligt den fastställda balansräkningen
- 14 beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 presentation av HSB-ledamot
- 19 beslut om antal revisorer och suppleanter
- 20 val av revisor/er och suppleant
- 21 beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25 föreningsstämmans avslutning

Efter stämmans avslutande finns, vid intresse, tid för övriga frågor till styrelsen, utanför protokollet.

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar. Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 t o m 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Registrering sker vid ingången av tältet från kl 18.30. Ta med legitimation och lägenhetsnummer (finns på utsidan av ytterdörren).

Obs! Årsredovisning 2019 med bokslut/revisionsrapport kan erhållas på fastighetsexpeditionen. Information finns också på Brf Magelungens hemsida www.brfmagelungen.se.

Välkomna!
Styrelsen

15 maj 2020



Org Nr: 702001-3798

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna på kv Ledstängen, Skärmväggen 1 samt Skärmväggen 2. Samtliga tomträttsavtal löper ut 2025-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	501	31 269
Lokaler och förråd	38	1 392
Garageplatser	36	
Parkeringsplatser	115	

Föreningens fastighet är byggd 1956 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Separat styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna har höjts från och med 2020-01-01 med 3 %.

Genomfört planerat underhåll

Trapphusmålning har genomförts i kvarteret Skärmväggen 1 och 2 samt Ledstängen

Byte av entréparti föreningslokal/fastighetskontor

Målning av sockel i samband med byte av entréparti, Skebo 265. Sockelmålning även på höghusen Skebo 245, 281 och Önskehemsgatan 8

Resterande barnvagnsdörrar utbyta + försedda med Aptuslås (passersystem)

Ny belysning i cykelrum

Nytt gym med utrustning

Målning av tre tak

Föreningens träd har genomgått och skötselplan har utformats och genomförts

Stolpe för elbilsladdning

Staket vid parkeringen Skebo 245 har satts upp

Två nya avtal med HSB har tecknats, nämligen "Förhandling med banker" och "Verksamhetsanalys"

Framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2021 - 2023	Fönsterbyte planeras

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2001-2003	Stambyte, renovering badrum, ny el
2008	Tilläggsisolering fönster
2011-2013	Installation frånluftsvärmepumpar/aggregat i höghusen
2013	Nya garageportar
2014	Tilläggsisolering vindar i låghusen
2016	Ny gästlägenhet
2016	Uppdatering av UC
2016	Byte värmeväxlare
2017-2018	Nya hissar i höghusen

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Sanering av väggglöss i Skebo 292.

Gårdsträffar 12 och 13 november. Ca 80 medlemmar deltog.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 38 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
C-G Sundelin	Ledamot och ordförande
Jörgen Zachau	Ledamot och sekreterare
Kenneth Eriksson	Ledamot
Carin Wallemo	Ledamot
Gun Edin	Ledamot och vice ordförande
Eva Granat	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Erica Nordström	HSB-ledamot
Juha Joki	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-23 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot
Gunhild Andersson Edin	Ledamot
Juha Joki	Ledamot
Jörgen Zachau	Ledamot
Kenneth Eriksson	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Belinda Retourné	Suppleant
Marina Arakelyan	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Edin, Jörgen Zachau, Mikael Jonsson, Belinda Retourné och Marina Arakelyan.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carin Wallemo, Gun Edin, Kenneth Eriksson och Martina Asplund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leila Lindström	Föreningsvald ordinarie
Ingvar Winell	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Lisbet Sagefjord och Kerstin Karlsson.

Anställda

Föreningen har 2 anställda fastighetsskötare vilka jobbar till 75 % med fastighetsskötsel och till 25 % med administration.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-06.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Styrelsen har under året tittat på möjligheten att installera solceller på vissa av låghusens tak.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 660 (654) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 47 (62) överlåtelser skett.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	646	642	638	638	638
Totala intäkter kr/kvm	705	705	712	705	707
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	236	234	224	221	177
Belåning, kr/kvm	2 440	2 475	2 506	2 536	2 566
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	374	369	394	377	419
Energikostnader kr/kvm	159	161	157	153	146

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	23 018	23 010	23 267	23 010	23 093
Resultat efter finansiella poster	2 324	2 080	3 093	560	1 552
Soliditet	27%	25%	22%	20%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	23 017 840
Rörelsekostnader	- 19 918 819
Finansiella poster	- 774 885
Årets resultat	2 324 136
Planerat underhåll	+ 2 756 346
Avskrivningar	+ 2 637 175
Årets sparande	7 717 656
Årets sparande per kvm total vta	236

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	944 560	14 031 480	368 375	11 198 136	2 080 180
Reservering till fond 2019			1 275 000	-1 275 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-368 375	368 375	
Balanserad i ny räkning				2 080 180	-2 080 180
Årets resultat					2 324 136
Belopp vid årets slut	944 560	14 031 480	1 275 000	12 371 691	2 324 136

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	13 278 316
Årets resultat	2 324 136
Reservering till underhållsfond	-1 275 000
Ianspråktagande av underhållsfond	368 375
Summa till stämmans förfogande	14 695 827

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 695 827
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 017 840	23 009 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 209 477	-12 050 746
Övriga externa kostnader	Not 3	-535 861	-708 877
Planerat underhåll		-2 756 346	-3 012 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 779 960	-1 701 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 637 175	-2 551 992
Summa rörelsekostnader		-19 918 819	-20 025 534
Rörelseresultat		3 099 021	2 984 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 580	21 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-798 465	-925 639
Summa finansiella poster		-774 885	-904 176
Årets resultat		2 324 136	2 080 180

02

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	100 833 483	100 615 393
Inventarier och maskiner	Not 8	187 698	99 142
		<u>101 021 180</u>	<u>100 714 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 174	5 174
		<u>5 174</u>	<u>5 174</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 026 354</u>	<u>100 719 709</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 428	30 950
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 277 995	4 649 522
Placeringskonto HSB Stockholm		1 510 070	1 508 562
Övriga fordringar	Not 10	1 583	37 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 245 400	1 118 163
		<u>10 043 477</u>	<u>7 344 693</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	236 733	630 544
Summa omsättningstillgångar		<u>14 280 209</u>	<u>12 975 237</u>
Summa tillgångar		<u>115 306 563</u>	<u>113 694 946</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	944 560	944 560
Upplåtelseavgifter	14 031 480	14 031 480
Yttre underhållsfond	1 275 000	368 375
	<u>16 251 040</u>	<u>15 344 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 371 691	11 198 136
Årets resultat	2 324 136	2 080 180
	<u>14 695 827</u>	<u>13 278 316</u>
Summa eget kapital	<u>30 946 867</u>	<u>28 622 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>78 092 242</u>	<u>79 846 617</u>
	78 092 242	79 846 617
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 602 500	1 000 000
Leverantörsskulder	1 570 026	1 435 490
Skatteskulder	37 093	0
Övriga skulder	Not 16 61 780	85 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 996 056</u>	<u>2 704 424</u>
	6 267 454	5 225 598
Summa skulder	84 359 696	85 072 215
Summa eget kapital och skulder	<u>115 306 563</u>	<u>113 694 946</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 324 136	2 080 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 637 175	2 551 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 961 310	4 632 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 802	18 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	439 357	-1 008 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 331 865	3 642 320
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 765 392	-4 280 376
Investeringar i maskiner/inventarier	-178 428	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 943 820	-4 284 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 151 875	-991 116
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 151 875	983 884
Årets kassaflöde	1 236 170	341 404
Likvida medel vid årets början	11 788 628	11 447 224
Likvida medel vid årets slut	13 024 798	11 788 628

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter med 2-4 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

08

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 210 458	20 078 106
Årsavgifter el	1 201 145	1 216 604
Hyror	1 341 013	1 486 020
Övriga intäkter	284 364	265 918
Bruttoomsättning	23 036 980	23 046 648
Avgifts- och hyresbortfall	-18 584	-31 848
Hyresförluster	-556	-4 910
	23 017 840	23 009 890
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	744 208	695 102
Reparationer	432 295	473 153
El	2 294 523	2 293 372
Uppvärmning	3 474 465	3 534 299
Vatten	621 995	653 287
Sophämtning	415 899	390 024
Fastighetsförsäkring	328 355	287 463
Kabel-TV och bredband	214 906	208 476
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	816 283	741 945
Förvaltningsarvoden	995 692	910 556
Tomträttsavgäld	1 733 200	1 736 620
Övriga driftkostnader	137 656	126 450
	12 209 477	12 050 746
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 268	7 887
Förbrukningsinventarier och varuinköp	123 109	261 486
Administrationskostnader	169 946	220 099
Extern revision	30 438	29 688
Konsultkostnader	56 380	44 000
Medlemsavgifter	147 720	145 717
	535 861	708 877
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	372 000	365 120
Revisionsarvode	30 225	22 400
Övriga arvoden	8 400	0
Löner och övriga ersättningar	830 242	775 828
Sociala avgifter	324 772	309 584
Uttagsbeskattning	162 825	175 292
Pensionskostnader och förpliktelser	32 842	32 866
Övriga personalkostnader	18 654	20 755
	1 779 960	1 701 844
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 703	1 731
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 509	1 507
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 292	15 934
Övriga ränteintäkter	1 076	2 290
	23 580	21 463
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	799 036	925 639
Övriga räntekostnader	-571	0
	798 465	925 639

02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	167 879 654	160 269 764
Årets investeringar	2 765 392	7 609 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 645 046	167 879 654
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-67 264 261	-64 775 379
Årets avskrivningar	-2 547 302	-2 488 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 811 563	-67 264 261
Utgående bokfört värde	100 833 483	100 615 393
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 585 000	4 275 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 688 000	2 983 000
Summa taxeringsvärde	496 273 000	382 258 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 014 057	2 014 057
Årets investeringar	178 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 192 485	2 014 057
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 914 915	-1 851 805
Årets avskrivningar	-89 872	-63 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 004 787	-1 914 915
Bokfört värde	187 698	99 142
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 174	5 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 174	5 174
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i OK-Q8	250	250
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 398	34 399
Skattefordran	0	3 097
Övriga fordringar	185	0
	1 583	37 496
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 243 083	1 115 013
Upplupna intäkter	2 317	3 150
	1 245 400	1 118 163
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	5 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	4 000 000	5 000 000

02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Handelsbanken	234 733	628 544
	236 733	630 544

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788949800	0,55%	2020-11-30	15 558 168	800 000
Stadshypotek	215989	1,02%	2020-03-30	5 206 400	0
Stadshypotek	215990	1,02%	2020-03-30	4 522 000	0
Stadshypotek	215991	1,02%	2020-03-30	2 714 603	0
Stadshypotek	332133	0,96%	2021-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	338190	1,01%	2021-12-30	946 705	200 000
Stadshypotek	338193	1,01%	2021-12-30	9 312 491	400 000
Stadshypotek	352997	0,96%	2022-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek	365927	0,93%	2022-04-30	20 098 125	202 500
				79 694 742	1 602 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 78 092 242

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 682 242

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 108 187 000 108 187 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 602 500 1 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	11 334	36 548
Källskatt	12 734	13 034
Övriga kortfristiga skulder	1 612	0
	61 780	85 682

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	24 344	25 800
Förutbetalda hyror och avgifter	1 818 991	1 714 652
Övriga upplupna kostnader	1 152 721	963 974
	2 996 056	2 704 426

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut 02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 18/2-20

Carin Wallemo

Carin Wallemo

Jörgen Zachau

Jörgen Zachau

Mikael Jonsson

Mikael Jonsson

Gunhild Andersson Edin

Gunhild Andersson Edin

Kenneth Ericsson

Kenneth Ericsson

Juha Joki

Juha Joki

Kjell Ottosson

Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2022-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magelungen i Stockholm, org.nr. 702001-3798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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, förfälskning, 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

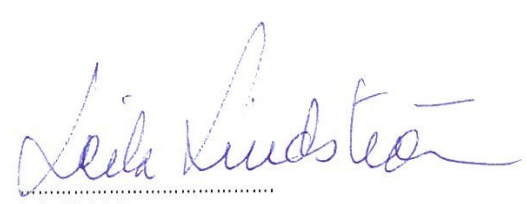
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/2 2020


Lena Zozulyak
BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Leila Lindström
Av föreningen vald revisor