

Styrelsen för HSB brf Magelungen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkensårsåret 2021-01-01 - 2021-12-31



**Bostadsrättsföreningen Magelungen bildades 1954. Första inflyttning 1956.
Föreningen innehar tomträtten samt äger och förvaltar byggnaderna på
fastigheterna kvarteren Ledstängen och Skärmvägen 1 och 2.**



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna på kv Ledstången, 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	40	1 482
Garageplatser	39	
Parkeringsplatser	119	

Föreningens fastighet är byggd 1956 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Separat styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Bostadstillägg ingår inte i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av stolpar för elbilsladdning och värme
Uppfört tre nya uteplatser
Köpt in hjärtstartare med placering i samtliga tvättstugor
Målning av höghustaken
OVK
Radonmätning

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-	Fönster	Påbörjat planering för fönsterbyte.
2021-	Solceller	Påbörjat planering för solceller.
2021-	Gym	Påbörjat sanering av gym

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2001-2003	Stambyte, renoveringbadrum, ny el	
2008	Tilläggsisolerig fönster	
2011-2013	Installation frånluftsvarmepumpar/aggregat i höghusen	
2013	Nya garageportar	
2014	Tilläggsisolering vindar i låghusen	
2016	Ny gästlägenhet	
2016	Byte värmväxlare	
2017-2018	Nya hissar i höghusen	
2018-2019	Målning av samtliga entréer (42 st) och trappuppgångar	
2019	Målning av hussocklar på höghusen (4 st)	
2019	Byte av entréparti (fastighetskontoret)	
2019	Resterande barnvagnsdörrar utbytta och försedda med Aptuslås	
2019	Ny belysning i cykelrummen	
2019	Nytt gym med utrustning	
2019	Målning av tre låghustak	
2019	Genomgång av föreningens träd	
2019	Staket vid Skebo 245	
2019	Två nya avtal har tecknats med HSB (verksamhetsanalys och förhandling med banker)	
2020	Ny belysning utanför Skebo 253 – 257.	
2020	Målat resterande låghustak.	
2020	Nytt bokningssystem för bastun.	
2020	Asfaltering, dels för ny belysning, dels underhåll som potthål och ett större slukhål.	

Övriga väsentliga händelser

Brf Magelungen har anslutit till tomträttsuppropet

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Stämman genomfördes med poströstning p g a pandemin. Vid stämman deltog 83 medlemmar varav 83 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot och ordförande
Gun Edin	Ledamot, vice ordförande och sekreterare
Eva Granat	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Marina Arakelyan	Ledamot
Kerstin Karlsson	Suppleant
Ahnna Östling	Suppleant
Kjell Ottosson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2021-06-10 (stämmodatum)-2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot och ordförande
Gun Edin	Ledamot och vice ordförande
Eva Granat	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Marina Arakelyan	Ledamot
Kerstin Karlsson	Ledamot
Ahnna Östling	Ledamot
Magnus Hamrén	Ledamot
Katarina Strandberg	Ledamot och sekreterare
Björn Eriksson	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Edin, Mikael Jonsson, Marina Arakelyan och Kerstin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carin Wallemo, Gunhild Andersson Edin och Eva Granat. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leila Lindström Föreningsvald ordinarie
George Lundqvist Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Lisbet Sagefjord och Lars Mettälä.

Anställda

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

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 2021-06-23.

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.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 653 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 57 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	214	253	236	233	224
Skuldsättning, kr/kvm	2 059	2 384	2 433	2 469	2 499
Räntekänslighet, %	3%	4%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	178	155	158	161	156
Driftskostnad, kr/kvm*	471	413	407	404	420
Årsavgifter, kr/kvm	679	666	646	642	638
Totala intäkter, kr/kvm*	705	687	667	666	673

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	24 052	23 478	23 018	23 010	23 267
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 304	4 277	2 324	2 080	3 093
Soliditet %	34%	30%	27%	25%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		24 052 330
Rörelsekostnader	-	21 132 917
Finansiella poster	-	615 738
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		2 303 675
Planerat underhåll	+	1 902 168
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 786 393
Årets sparande		6 992 236
Årets sparande per kvm total yta		214

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	944 560	14 031 480	1 115 000	14 855 827	4 277 049
Reservering till fond 2021			1 133 000	-1 133 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 902 168	1 902 168	
Balanserad i ny räkning				4 277 049	-4 277 049
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 303 675
Belopp vid årets slut	944 560	14 031 480	345 832	19 902 044	2 303 675

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 132 876
Årets resultat	2 303 675
Reservering till underhållsfond	-1 133 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 902 168
Summa till stämmans förfogande	22 205 720

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	22 205 720
-------------------------	------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 052 330	23 478 489
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	237 500
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 338 362	-12 227 590
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 197 616	-620 727
Planerat underhåll		-1 902 168	-1 538 313
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 908 378	-1 675 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 786 393</u>	<u>-2 697 739</u>
Summa rörelsekostnader		-21 132 917	-18 760 200
Rörelseresultat		2 919 414	4 955 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	51 074	30 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-666 812</u>	<u>-708 983</u>
Summa finansiella poster		-615 738	-678 740
Årets resultat		2 303 675	4 277 049

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	96 777 682	98 231 797
Inventarier och maskiner	Not 9	1 427 022	1 551 644
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>959 100</u>	<u>175 350</u>
		99 163 804	99 958 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>5 174</u>	<u>5 174</u>
		5 174	5 174
Summa anläggningstillgångar		<u>99 168 978</u>	<u>99 963 965</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 246	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 411 685	7 440 374
Placeringskonto HSB Stockholm		1 513 096	1 511 585
Övriga fordringar	Not 12	125	8 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>1 274 945</u>	<u>1 274 179</u>
		11 208 098	10 234 260
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 15	98 499	316 811
Summa omsättningstillgångar		<u>12 306 596</u>	<u>17 551 071</u>
Summa tillgångar		<u>111 475 574</u>	<u>117 515 036</u>

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
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	<u>345 832</u>	<u>1 115 000</u>
	15 321 872	16 091 040
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 902 044	14 855 827
Årets resultat	<u>2 303 675</u>	<u>4 277 049</u>
	22 205 720	19 132 876
Summa eget kapital	<u>37 527 592</u>	<u>35 223 917</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>21 943 003</u>	<u>57 430 546</u>
	21 943 003	57 430 546
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 45 487 543	20 661 696
Leverantörsskulder	1 734 926	843 005
Skatteskulder	62 764	63 145
Övriga skulder	Not 18 132 685	107 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 587 061</u>	<u>3 185 094</u>
	52 004 979	24 860 573
Summa skulder	73 947 982	82 291 119
Summa eget kapital och skulder	<u>111 475 574</u>	<u>117 515 036</u> <i>07</i>

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 303 675	4 277 049
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 786 393	2 697 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 090 068</u>	<u>6 974 789</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 439	-31 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 322 983</u>	<u>-461 653</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 407 613</u>	<u>6 481 821</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 933 375	-175 350
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-58 031</u>	<u>-1 460 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 991 406</u>	<u>-1 635 350</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-10 661 696</u>	<u>-1 602 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-10 661 696</u>	<u>-1 602 500</u>
Årets kassaflöde	-5 245 489	3 243 971
Likvida medel vid årets början	16 268 769	13 024 798
Likvida medel vid årets slut	11 023 280	16 268 769

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 BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. 02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 229 629	20 816 688
Individuell mätning el	1 014 142	1 000 956
Hyror	1 462 551	1 462 194
Övriga intäkter	369 545	225 796
Bruttoomsättning	<u>24 075 867</u>	<u>23 505 634</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 744	-27 058
Hyresförluster	-4 793	-87
	24 052 330	23 478 489
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Inbytesmaskin Wille	0	237 500
	<u>0</u>	<u>237 500</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	719 623	655 440
Reparationer	845 815	713 368
El	2 368 873	2 164 393
Uppvärmning	3 677 468	3 231 004
Vatten	790 512	692 317
Sophämtning	521 554	467 732
Fastighetsförsäkring	364 707	318 605
Kabel-TV och bredband	201 567	208 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	820 762	808 659
Förvaltningsarvoden	1 144 091	1 099 156
Tomträttsavgäld	1 733 900	1 733 200
Övriga driftkostnader	149 491	134 940
	<u>13 338 362</u>	<u>12 227 590</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 076	11 564
Förbrukningsinventarier och varuinköp	153 418	96 223
Administrationskostnader	282 188	308 428
Extern revision	31 000	30 500
Konsultkostnader	0	38 750
Stadsbyggnadskontoret	568 424	0
Medlemsavgifter	150 510	135 262
	<u>1 197 616</u>	<u>620 727</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	400 800	378 400
Revisionsarvode	34 736	23 650
Övriga arvoden	20 040	7 095
Löner och övriga ersättningar	860 854	786 870
Sociala avgifter	330 780	261 700
Uttagsbeskattning	204 737	175 789
Pensionskostnader och förpliktelser	40 807	34 099
Övriga personalkostnader	15 624	8 226
	<u>1 908 378</u>	<u>1 675 830</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 243	3 881

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 512	1 514
Ränteintäkter HSB bunden placering	45 018	23 375
Övriga ränteintäkter	1 301	1 473
	<u>51 074</u>	<u>30 243</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	663 495	704 536
Övriga räntekostnader	3 317	4 447
	<u>666 812</u>	<u>708 983</u>

07



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	170 645 046	170 645 046
Årets investeringar	1 149 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 794 671	170 645 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-72 413 249	-69 811 563
Årets avskrivningar	-2 603 740	-2 601 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 016 989	-72 413 249
Utgående bokfört värde	96 777 682	98 231 797
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	276 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 585 000	4 585 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	211 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 688 000	4 688 000
Summa taxeringsvärde	496 273 000	496 273 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 652 485	2 192 485
Årets investeringar	58 031	1 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 710 516	3 652 485
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 100 841	-2 004 787
Årets avskrivningar	-182 653	-96 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 283 494	-2 100 841
Bokfört värde	1 427 022	1 551 644
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	175 350	0
Årets investeringar	783 750	175 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	959 100	175 350
Not 11 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 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	125	8 123
	125	8 123
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 272 945	1 267 054

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	2 000	7 125
	1 274 945	1 274 179

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	7 000 000
	1 000 000	7 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	0	2 000
Handelsbanken	98 499	314 811
	98 499	316 811

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758248723	0,53%	2023-11-15	10 000 000	500 000
Nordea	39798254392	0,42%	2022-11-30	13 958 168	800 000
Stadshypotek AB	352997	0,96%	2022-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	365927	0,93%	2022-04-30	19 693 125	202 500
Stadshypotek AB	421764	0,98%	2024-03-30	12 443 003	0
				67 430 546	1 502 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 918 046

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 943 003

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	45 487 543	20 661 696
	45 487 543	20 661 696

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	56 622	57 902
Källskatt	12 978	13 413
Övriga kortfristiga skulder	26 985	218
	132 685	107 633

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 232	21 838
Förutbetalda hyror och avgifter	2 074 116	2 020 950
Övriga upplupna kostnader	2 494 713	1 142 306
	4 587 061	3 185 094

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8 mars 2022

Ahnna Kristian Östling

Björn Eriksson

Carin Wallemo

Eva Margareta Granat

Gunhild Andersson Edin

Katarina Strandberg

Kerstin Karlsson

Kjell Ottosson

Magnus Hamrén

Marina Arakelyan

Mikael Jonsson

Vår revisionsberättelse har

2022-03-15

lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

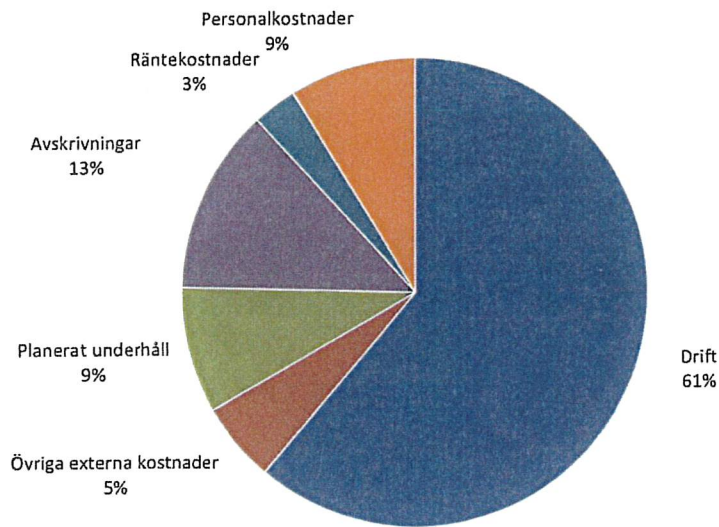
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

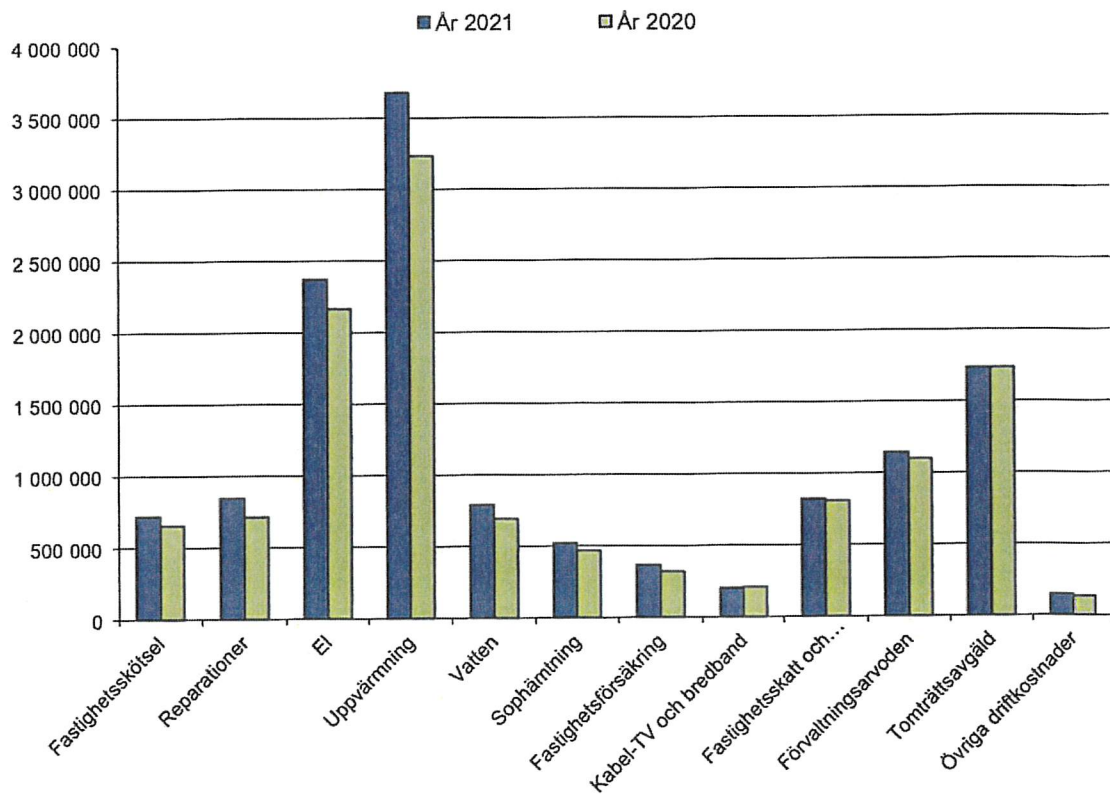


HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2021.

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 2021 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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 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. Risker 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 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.

07

1

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 2021 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 revisionsssed 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 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 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.

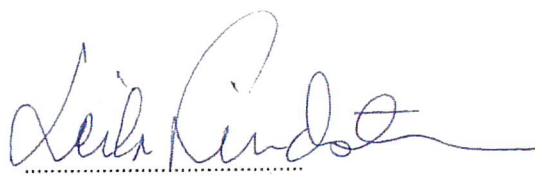
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 15/03 2022



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....

Leila Lindström
Av föreningen vald revisor

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i församlingssalen Högdalskyrkan (ingång från busstorget) tisdagen den 26 april 2022 klockan 19.00

Dagordning

- 1 föreningsstämmans öppnande
- 2 val av stämмоordförande
- 3 anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 godkännande av röstlängd
- 5 fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 godkännande av dagordning
- 7 val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
- 16 beslut om antal styrelseledamöter
- 17 val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
- 18 presentation av HSB-ledamot
- 19 beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 val av revisor 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.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom maka/make eller sambo, förälder, syskon och barn.

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

Obs! Årsredovisning 2021 med bokslut/revisionsrapport kan erhållas på fastighetsexpeditionen. Information finns också på Brf Magelungens hemsida www.brfmagelungen.se.

Välkomna! Styrelsen

28 mars 2022



HSB – där möjligheterna bor

Årets viktigaste dag i föreningen – Årsstämman

Valberedningens förslag

Valberedningens främsta uppgift är att vara rådgivare åt medlemmarna och lämna förslag men det är föreningsstämman/medlemmarna som väljer.

Valberedningens mål till denna föreningsstämma har varit att söka efter kompetens inom IT/kommunikation/digital teknik och ekonomi. Dessutom föryngra, det vill säga tillgodose nuvarande kunskap fortlever. Nya personer för arbetet vidare men bidrar också med sin erfarenhet och kompetens.

Valberedningen föreslår följande nya personer inför årets föreningsstämma 26 april

John Rawley, 72 år

har bott i föreningen i 20 år. John har arbetat som lärare och rektor samt de sista 15 åren av sitt yrkesliv med integration och demokratifrågor i Botkyrka kommun. Han tycker det är viktigt att så många som möjligt av våra medlemmar engagerar sig i de frågor som rör föreningen och har nu möjlighet att bidra med sin kunskap och tid. Han har bred erfarenhet av styrelsearbete genom att ha varit ledamot i ett antal styrelser i föreningslivet. John tycker att dialog är viktigt för att styrelsen ska kunna fatta kloka beslut till medlemmarnas gagn.

Vlasta Valan, 31 år

har bott i föreningen i 6 år. Vlasta är doktorand och forskare i astrofysik på KTH. Hon har bred kunskap om data och datavetenskap och har viss erfarenhet av föreningsarbete från Bosnien där hon har vuxit upp. Vlasta vill bidra till modernisering av kommunikationen mellan föreningens medlemmar och styrelse. Hon vill också bidra med att ta fram och sammanställa statistik inom olika områden i föreningen; exempelvis energi/kostnadsberäkning/medlemmarnas behov.

Valberedningens förslag till styrelse:

Valberedningens förslag till styrelsens ordförande: Carin Wallemo

Ahna Östling har ett år kvar på mandatperiod

Carin Wallemo har ett år kvar på mandatperiod

Eva Granat har ett år kvar på mandatperiod

Katarina Strandberg har ett år kvar på mandatperiod

Magnus Hamrén har ett år kvar på mandatperiod

Björn Eriksson omval 1 år

Marina Arakelyan omval 2 år

John Rawley nyval 2 år

Vlasta Valan nyval 1 år

Valberedningens förslag till ordinarie revisor och suppleant till denne:

Revisor: George Lundqvist 1 år (tidigare suppleant sedan år 2020)

Revisorssuppleant: Leila Lindström 1 år (tidigare ordinarie sedan år 2007)