Årsredovisning
2017
Magelungen

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Församlingssalen HÖGDALSKYRKAN (ingång från busstorget) **tisdagen den 24 april 2018 klockan 19.00**

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsförenings resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleanter
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. styrelsens förslag till stadgeändringar (version 5)
24. styrelsens förslag till nya andelstal
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 18.30
TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÅTELSEAVTALET.
(För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av ytterdörren)
OBS! Årsredovisning 2017 med Bokslut/Revisionsrapport samt underlag enligt punkterna 23 och 24 ovan kan erhållas på fastighetsexp. Information finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida "www.brfmagelungen.se"
Välkomna / styrelsen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 till samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna på kv. Ledstången, Skärmväggen 1 samt Skärmväggen 2. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	500	31 222
Lokaler	41	1 475
Garageplatser	36	0
Parkeringsplatser	119	0

Föreningens fastighets är byggd 1956 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under året

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fastighet	Påbörjat utbyte av hissystem i höghusen
2017	Fastighet	Fortsatt målning av låghustaken
2017	Fastighet	LED-belysning i höghusen
2017	Fastighet	OVK besiktning låghusen

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Fastighet	Utbyte av hissystem i samtliga höghus, beräknas avslutade maj 2018
2018	Fastighet	Fortsatt utbyggnad av LED-belysning, låghusen
2018-2019	Fastighet	Ombyggnad av lokal till lägenhet
2018-2019	Fastighet	Nytt entréparti till fastighetsexpeditionen
2018-2019	Fastighet	Renovering tvättstuga i port 257

Tidigare genomfört underhåll

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

02

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser
Regelbunden uppdatering av hemsidan.
Magelungsnytt delas ut fyra gånger om året till medlemmarna. Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om verksamheten inom föreningen.
Tre gårdsmöten har ägt rum under november månad.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25. Vid stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar samt två fullmakter.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Claes-Göran Sundelin	Ordförande
Eva Granath	Ledamot
Gunhild Andersson Edin	Ledamot
Jörgen Zachau	Ledamot
Katarina Helin	Ledamot
Kenneth Ericsson	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Ingvar Winell	Suppleant
Carin Wallemo	Suppleant
Max Preusler	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunhild Andersson Edin, Jörgen Zachau och Mikael Jonsson samt suppleant Ingvar Winell, Carin Wallemo och Max Preusler. Katarina Helin har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Gunhild Andersson Edin, Claes-Göran Sundelin, Ingvar Winell samt Linn Kvilling (HSB).
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leila Lindström	Föreningsvald ordinarie
Joha Jokki	Föreningsvald suppleant
Olena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning
Valberedningen består av Joha Jokki och Lisbeth Sagefjord.

Anställda
Föreningen hade vid verksamhetsåret slut två anställda för skötsel av föreningens fastighet och grönområde.
Cirka 25% av arbetstiden utgörs även av ekonomisk/administrativ förvaltning.

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 650 (629) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 50 (68) överlåtelser skett.

OE

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	23 267	23 010	23 093	23 463	22 576
Resultat efter finansiella poster	3 093	560	1 552	2 724	47
Årsavgift*, kr/kvm	639	639	639	639	632
Drift**, kr/kvm	393	376	419	357	402
Belåning, kr/kvm	2 621	2 653	2 685	2 779	2 839
Soliditet	22%	20%	19%	18%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

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		23 267 160
Rörelsekostnader	-	19 216 535
Finansiella poster	-	958 107
Årets resultat		**3 092 517**
Planerat underhåll	+	1 490 276
Avskrivningar	+	2 738 151
Årets sparande		**7 320 944**
Årets sparande per kvm total yta		**224**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	4 846 497	3 067 039	560 457
Reservering till fond 2017			1 373 000	-1 373 000	
Reservering till fond 2016			1 240 000	-1 240 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 490 276	1 490 276	
Ianspråkstagande av fond 2016			-3 918 846	3 918 846	
Balanserad i ny räkning				560 457	-560 457
Årets resultat					3 092 517
Belopp vid årets slut	943 180	12 057 860	2 050 375	6 423 619	3 092 517

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 306 343
Årets resultat	3 092 517
Reservering till underhållsfond	-1 373 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 490 276
Summa till stämmans förfogande	**9 516 136**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**9 516 136**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 267 160	23 010 443
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 853 670	-12 296 980
Övriga externa kostnader	Not 3	-479 953	-510 580
Planerat underhåll		-1 490 276	-3 918 846
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 654 486	-1 786 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 738 151	-2 751 246
Summa rörelsekostnader		-19 216 535	-21 263 751
Rörelseresultat		**4 050 624**	**1 746 692**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 823	19 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-979 930	-1 205 725
Summa finansiella poster		-958 107	-1 186 234
Årets resultat		**3 092 517**	**560 457**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	95 494 385	98 159 056
Inventarier och maskiner	Not 8	162 252	235 732
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 329 514	41 563
		98 986 151	98 436 351
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	750	950
		750	950
Summa anläggningstillgångar		98 986 901	98 437 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 158	55 102
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 878 901	4 425 820
Placeringskonto HSB Stockholm		1 507 055	1 505 549
Övriga fordringar	Not 11	49 847	73 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 124 819	1 060 468
		6 590 780	7 120 903
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 504 424	4 004 413
Kassa och bank	Not 14	556 844	432 528
Summa omsättningstillgångar		12 652 048	11 557 844
Summa tillgångar		**111 638 948**	**109 995 145**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		943 180	943 180
Upplåtelseavgifter		12 057 860	12 057 860
Yttre underhållsfond		2 050 375	4 846 497
		15 051 415	17 847 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 423 619	3 067 039
Årets resultat		3 092 517	560 457
		9 516 136	3 627 497
Summa eget kapital		24 567 552	21 475 034
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	80 846 617	81 837 733
		80 846 617	81 837 733
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	991 116	991 116
Leverantörsskulder		2 219 417	2 568 685
Övriga skulder	Not 18	93 494	246 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 920 753	2 875 796
		6 224 780	6 682 378
Summa skulder		87 071 397	88 520 111
Summa eget kapital och skulder		**111 638 948**	**109 995 145**

OZ

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 092 517	560 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 738 151	2 751 246
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 830 668	3 311 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 289	-27 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-457 598	-920 130
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 357 781	2 364 472
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 287 951	129 339
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-180 175
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 287 751	-50 836
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-991 116	-991 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-991 116	-991 544
Årets kassaflöde	**1 078 914**	**1 322 092**
Likvida medel vid årets början	**10 368 309**	**9 046 217**
Likvida medel vid årets slut	**11 447 224**	**10 368 309**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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 1,44% 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 1 315 kronor per lägenhet.

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	19 956 696	19 956 696
	Årsavgifter el	1 233 603	1 270 876
	Hyror	1 464 166	1 400 724
	Övriga intäkter	661 106	410 684
	Bruttoomsättning	23 315 571	23 038 980
	Avgifts- och hyresbortfall	-36 109	-26 190
	Hyresförluster	-12 302	-2 347
		23 267 160	**23 010 443**
Not 2	**Drifts och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 008 505	779 578
	Reparationer	1 153 752	1 040 922
	El	2 277 469	2 143 117
	Uppvärmning	3 445 922	3 536 347
	Vatten	625 278	592 600
	Sophämtning	377 652	373 597
	Fastighetsförsäkring	268 657	268 657
	Kabel-TV och bredband	208 154	207 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	730 080	704 094
	Förvaltningsarvoden	919 963	921 246
	Tomträttsavgäld	1 696 450	1 549 400
	Övriga driftkostnader	141 788	180 067
		12 853 670	**12 296 980**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	10 112	9 704
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	102 465	181 477
	Administrationskostnader	178 612	156 881
	Extern revision	28 963	31 200
	Konsultkostnader	14 200	-7 313
	Medlemsavgifter	145 601	138 631
		479 953	**510 580**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	340 000	356 000
	Revisionsarvode	21 250	22 250
	Övriga arvoden	6 375	10 875
	Löner och övriga ersättningar	757 560	827 556
	Sociala avgifter	302 451	321 105
	Uttagsbeskattning	175 038	178 717
	Pensionskostnader och förpliktelser	26 964	27 108
	Övriga personalkostnader	24 847	42 489
		1 654 486	**1 786 099**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 936	1 966
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 506	1 771
	Ränteintäkter skattekonto	211	878
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 329	11 145
	Övriga ränteintäkter	1 842	3 731
		21 823	**19 491**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	977 933	1 205 725
	Övriga räntekostnader	1 997	0
		979 930	**1 205 725**

02

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	160 269 764	159 862 597
	Årets investeringar	0	407 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160 269 764**	**160 269 764**
	Ingående avskrivningar	-62 110 708	-59 432 941
	Årets avskrivningar	-2 664 671	-2 677 767
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-64 775 379**	**-62 110 708**
	Utgående bokfört värde	**95 494 385**	**98 159 056**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	235 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 275 000	4 275 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 983 000	2 983 000
	Summa taxeringsvärde	**382 258 000**	**382 258 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 014 057	1 833 882
	Årets investeringar	0	180 175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 014 057**	**2 014 057**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 778 325	-1 704 846
	Årets avskrivningar	-73 480	-73 479
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 851 805**	**-1 778 325**
	Bokfört värde	**162 252**	**235 732**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	41 563	578 069
	Årets investeringar	3 287 951	-129 339
	Omklassificering till byggnad	0	-407 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 329 514**	**41 563**

02

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	950	950
	Avslut medlemskap Fonus	-200	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**750**	**950**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i OK-Q8	250	250
	Andel Fonus	0	200
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	34 413	35 031
	Skattefordran	15 434	38 934
		49 847	**73 965**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 123 603	1 058 206
	Upplupna intäkter	1 216	2 262
		1 124 819	**1 060 468**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	4 000 000
	Medlemskonto OK-Q8	4 424	4 413
		5 504 424	**4 004 413**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	2 000	360
	Handelsbanken	235 067	432 168
	Handelsbanken	319 777	0
		556 844	**432 528**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	4 846 497	3 067 039	560 457
Resultatdisposition			-2 678 846	3 239 303	-560 457
Resultatdisposition enligt styrelse			-117 276	117 276	
Årets resultat					3 092 517
Belopp vid årets slut	**943 180**	**12 057 860**	**2 050 375**	**6 423 619**	**3 092 517**

OZ

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter | **2017-12-31** | **2016-12-31**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	128781	0,99%	2019-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek	128783	0,99%	2019-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	128786	1,00%	2019-12-01	7 464 856	400 000
Stadshypotek	158773	1,20%	2019-04-30	20 250 000	0
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	46375	1,28%	2018-12-30	1 337 821	191 116
Stadshypotek	46425	1,30%	2018-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	46430	1,28%	2018-12-30	10 112 491	400 000
Stadshypotek	63106	1,08%	2019-03-01	11 336 250	0
				81 837 733	**991 116**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		80 846 617
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		76 882 153
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	108 187 000	108 187 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	991 116	991 116
	991 116	**991 116**

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	41 941	189 662
Källskatt	8 282	12 846
Övriga kortfristiga skulder	7 171	8 173
	93 494	**246 781**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 427	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 827 578	1 896 983
Övriga upplupna kostnader	1 065 748	978 813
	2 920 753	**2 875 796**

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	13 347	14 575
	13 347	**14 575**

OZ

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**

Stockholm, den 20/2-18

Claes-Göran Sundelin

Mikael Jonsson

Eva Granath

Gunhild Andersson Edin

Jörgen Zachau

Kenneth Ericsson

Vår revisionsberättelse har 2018-02-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

2018-02-21

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för år 2017 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 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 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.

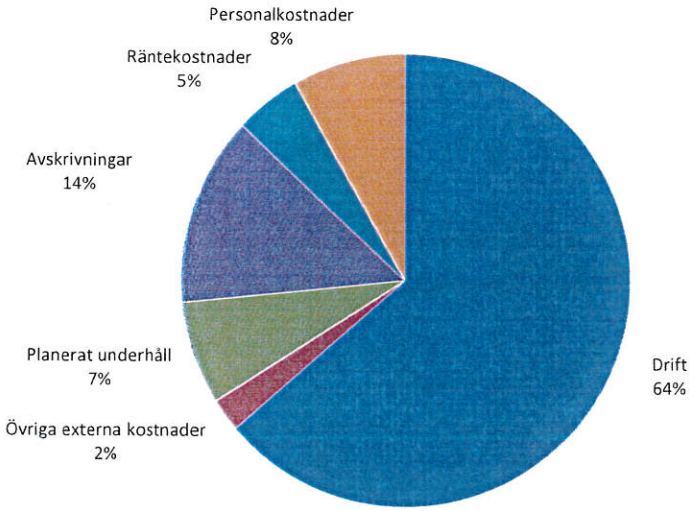
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 21/2 2018

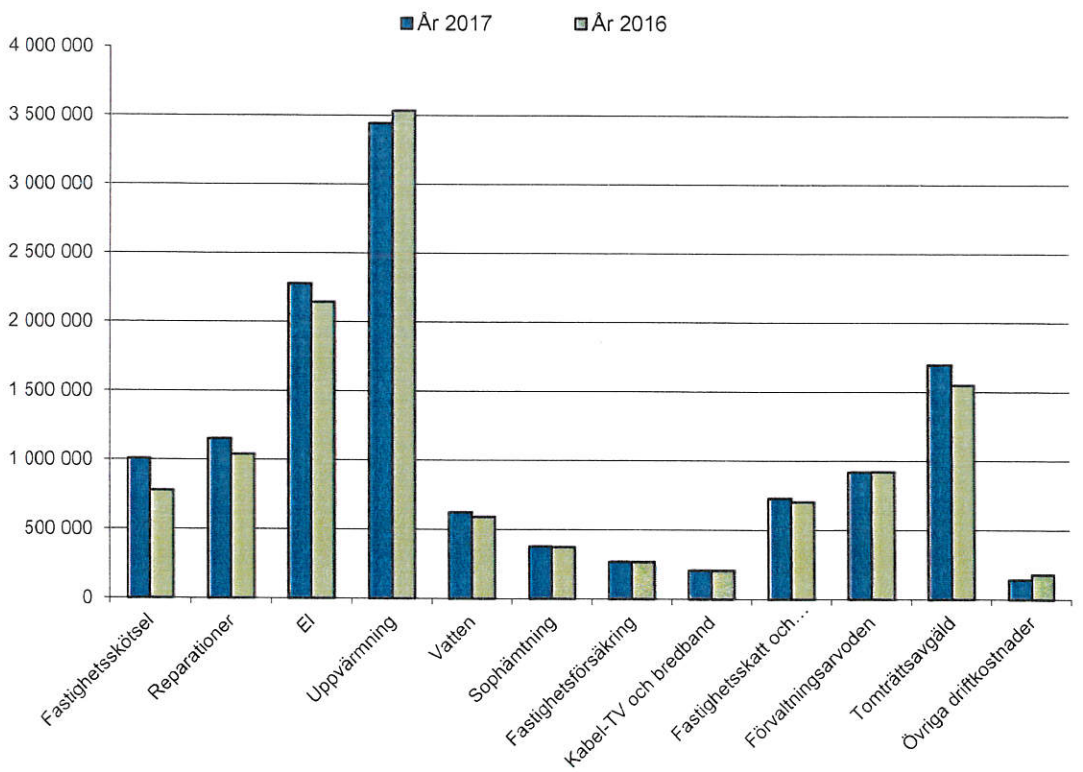
.....	.....
Olena Zozulyak	
BoRevision AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund	
utsedd revisor 23/02-2018	

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HSB - där möjligheterna bor

Förslag:

HSB NORMALSTADGAR 2011 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MAGELUNGEN I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 3, 11, 12, 17, 27, 31 och 32

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN 4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte 4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål 4
§ 3 Samverkan 4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP 4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse 4
§ 5 Rätt till medlemskap 4
Juridiska personer 4
§ 6 Andelsförvärv 4
§ 7 Familjerättsliga förvärv 4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten 5
§ 9 Prövning av medlemskap 5
§ 10 Nekat medlemskap 5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 5
§ 11 Insats, andelstal och årsavgift 5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 5
FÖRENINGSSTÄMMAN 6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning 6
§ 14 Föreningsstämma 6
§ 15 Motioner 6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma 6
§ 17 Dagordning 6
Ordinarie föreningsstämma 6
Extra föreningsstämma 7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde 7
§ 19 Röstning 7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma 7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING 7
§ 21 Styrelse 7
§ 22 Konstituering och firmateckning 7
§ 23 Beslutförhet 8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde 8
§ 25 Revisorer 8
§ 26 Valberedning 8

FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN

om nya andelstal enligt p.24

i Dagordningen

Nya andelstal har tagits fram, innebärande att det nuvarande separata Balkongtillägget kan inkluderas i den ordinarie månadsavgiften.
Stämman har nu att fastställa de nya andelstalen.

Förteckning över de nya andelstalen kommer att vara tillgängliga dels på årsstämman dels på fastighetsexpeditionen.