Årsredovisning 2018 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 23 april 2019 klockan 19.00

Dagordning

1 föreningsstämmans öppnande
2 val av stämmoordförande
3 anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4 godkännande av röstlängd
5 fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6 godkännande av dagordning
7 val av två personer att jämte stämmoordföranden 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,
16 revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17 beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18 val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19 presentation av HSB-ledamot
20 beslut om antal revisorer och suppleanter
21 val av revisor/er och suppleant
22 beslut om antal ledamöter i valberedningen
23 val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24 val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
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 bostadsrättsbeviset eller överlåtelseavtalet. (För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av ytterdörren)

Obs! Årsredovisning 2018 med bokslut/revisionsrapport kan erhållas på fastighetsexpeditionen. Information finns också på Brf Magelungens hemsida www.brfmagelungen.se.

Välkomna!
Styrelsen

30 mars 2019

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	501	31 269
Lokaler	40	1 428
Garageplatser	36	
Parkeringsplatser	119	

Föreningens fastighet är byggd 1956 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Nya hissar färdigställda i 4 höghus
Belysning utbytt i såväl hög- som låghus (trapphus och utestolpar)
Föreningen har uppdaterat sig gällande GDPR
Kontinuerligt utbyte av cykel- och barnvagnsdörrar
För att minimera nedskräpning har askkopparköpts in och placerats ut
Föreningens träd har genomgåtts och skötselpan har utformats
Cyckelrensning har genomförts

Pågående eller framtida underhåll

Takmålning genomförts med ett tak per år
Trapphusmålning genomförts 2019 i kvarteret Skärmvägen 1
Byte av entréparti föreningslokal/fastighetskontor också 2019
Målning av sockel i samband med bytet av entrépartiet, Skebo 265, sockelmålning fortsätter sedan i de resterande höghusen

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 frånluftsvärmepumpar/aggregat i höghusen	
2013	Nya garageportar	
2014	Tilläggsisolering vindar i låghusen	
2016	Ny gäst lägenhet	
2016	Uppdatering av UC	
2016	Byte värmeväxlare	
2017-2018	Nya hissar i höghusen	

Övriga väsentliga händelser

Erhållit bidrag, 800 000 kr från Länsstyrelsen till hissarna
Byggt och sålt lägenhet med adress Skebokkvarnsvägen 275

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 37 medlemmar samt 3 fullmakter varav 40 var röstberättigade.
Extra stämma hölls 2018-06-12, 19 medlemmar deltog samt 1 fullmakt varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot
Claes-Göran Sundelin	Ordförande
Erica Nordström	HSB-ledamot
Erika Nohagen	Ledamot
Eva Granath	Ledamot
Gunhild Andersson Edin	Viceordförande
Jörgen Zachau	Sekreterare
Kenneth Ericsson	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Juha Joki	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes-Göran Sundlin, Carin Wallemo, Eva Granat, Kenneth Eriksson, Joha Joki och Erika Nohagen (har avgått under 2018).
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 st konstituerande styrelsemöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Clas-Göran Sundelin, Gunhild Andersson Edin, Jörgen Zachau samt Martina Asplund.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Lisbeth Sagefjord och Kerstin Karlsson.

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 2018-05-22.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 654 (650) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017).
Under året har 62 (50) 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	642	638	638	638	638
Totala intäkter kr/kvm	702	712	705	707	718
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	234	224	221	177	231
Belåning, kr/kvm	2 475	2 506	2 536	2 566	2 657
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	369	394	377	419	357
Energikostnader kr/kvm	161	157	153	146	150

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	23 010	23 267	23 010	23 093	23 463
Resultat efter finansiella poster	2 080	3 093	560	1 552	2 724
Soliditet	25%	22%	20%	19%	18%
(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		23 009 890
Rörelsekostnader	-	20 025 534
Finansiella poster	-	904 176
Årets resultat		**2 080 180**
Planerat underhåll	+	3 012 075
Avskrivningar	+	2 551 992
Årets sparande		**7 644 247**
Årets sparande per kvm total yta		**234**

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	2 050 375	6 423 619	3 092 517
Reservering till fond 2018			368 000	-368 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 050 000	2 050 000	
Balanserad i ny räkning				3 092 517	-3 092 517
Upplåtelse lägenheter	1 380	1 973 620			
Årets resultat					2 080 180
Belopp vid årets slut	944 560	14 031 480	368 375	11 198 136	2 080 180

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 516 136
Årets resultat	2 080 180
Reservering till underhållsfond	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 050 000
Summa till stämmans förfogande	**13 278 316**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**13 278 316**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 009 890	23 267 160
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 050 746	-12 853 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-708 877	-479 953
Planerat underhåll		-3 012 075	-1 490 276
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 701 844	-1 654 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 551 992	-2 738 151
Summa rörelsekostnader		-20 025 534	-19 216 535
Rörelseresultat		**2 984 356**	**4 050 624**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 463	21 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-925 639	-979 930
Summa finansiella poster		-904 176	-958 107
Årets resultat		**2 080 180**	**3 092 517**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	100 615 393	95 494 385
Inventarier och maskiner	Not 8	99 142	162 252
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	3 329 514
		100 714 535	98 986 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	750	750
		750	750
Summa anläggningstillgångar		100 715 285	98 986 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 950	30 158
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 649 522	3 878 901
Placeringskonto HSB Stockholm		1 508 562	1 507 055
Övriga fordringar	Not 11	37 496	49 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 118 163	1 124 819
		7 344 693	6 590 780
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 004 424	5 504 424
Kassa och bank	Not 14	630 544	556 844
Summa omsättningstillgångar		12 979 661	12 652 048
Summa tillgångar		**113 694 946**	**111 638 948**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		944 560	943 180
Upplåtelseavgifter		14 031 480	12 057 860
Yttre underhållsfond		368 375	2 050 375
		15 344 415	15 051 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 198 136	6 423 619
Årets resultat		2 080 180	3 092 517
		13 278 316	9 516 136
Summa eget kapital		28 622 732	24 567 552
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	79 846 617	80 846 617
		79 846 617	80 846 617
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 000 000	991 116
Leverantörsskulder		1 435 490	2 219 417
Övriga skulder	Not 17	85 684	93 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 704 424	2 920 753
		5 225 598	6 224 780
Summa skulder		85 072 215	87 071 397
Summa eget kapital och skulder		**113 694 946**	**111 638 948**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 080 180	3 092 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 551 992	2 738 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 632 172	5 830 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 215	-15 289
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 008 066	-457 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 642 320	5 357 781
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 280 376	-3 287 951
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 280 376	-3 287 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-991 116	-991 116
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 975 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	983 884	-991 116
Årets kassaflöde	**345 828**	**1 078 914**
Likvida medel vid årets början	**11 447 224**	**10 368 309**
Likvida medel vid årets slut	**11 793 052**	**11 447 224**

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

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.
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 1 337 kronor per lägenhet.

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	20 078 106	19 956 696
	Årsavgifter el	1 216 604	1 233 603
	Hyror	1 486 020	1 607 328
	Övriga intäkter	265 918	517 944
	Bruttoomsättning	23 046 648	23 315 571
	Avgifts- och hyresbortfall	-31 848	-36 109
	Hyresförluster	-4 910	-12 302
		23 009 890	**23 267 160**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	695 102	1 008 505
	Reparationer	473 153	1 153 752
	El	2 293 372	2 277 469
	Uppvärmning	3 534 299	3 445 922
	Vatten	653 287	625 278
	Sophämtning	390 024	377 652
	Fastighetsförsäkring	287 463	268 657
	Kabel-TV och bredband	208 476	208 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	741 945	730 080
	Förvaltningsarvoden	910 556	919 963
	Tomträttsavgäld	1 736 620	1 696 450
	Övriga driftkostnader	126 450	141 788
		12 050 746	**12 853 670**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	7 887	10 112
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	261 486	102 465
	Administrationskostnader	220 099	178 612
	Extern revision	29 688	28 963
	Konsultkostnader	44 000	14 200
	Medlemsavgifter	145 717	145 601
		708 877	**479 953**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	365 120	340 000
	Revisionsarvode	22 400	21 250
	Övriga arvoden	0	6 375
	Löner och övriga ersättningar	775 828	757 560
	Sociala avgifter	309 584	302 451
	Uttagsbeskattning	175 292	175 038
	Pensionskostnader och förpliktelser	32 866	26 964
	Övriga personalkostnader	20 755	24 847
		1 701 844	**1 654 486**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 731	1 936
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 507	1 506
	Ränteintäkter skattekonto	0	211
	Ränteintäkter HSB bunden placering	15 934	16 329
	Övriga ränteintäkter	2 290	1 842
		21 463	**21 823**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	925 639	977 933
	Övriga räntekostnader	0	1 997
		925 639	**979 930**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	160 269 764	160 269 764
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	7 609 890	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**167 879 654**	**160 269 764**
	Ingående avskrivningar	-64 775 379	-62 110 708
	Årets avskrivningar	-2 488 882	-2 664 671
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 264 261**	**-64 775 379**
	Utgående bokfört värde	**100 615 393**	**95 494 385**
	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	2 014 057
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 014 057**	**2 014 057**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 851 805	-1 778 325
	Årets avskrivningar	-63 110	-73 480
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 914 915**	**-1 851 805**
	Bokfört värde	**99 142**	**162 252**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 329 514	41 563
	Årets investeringar	-3 329 514	3 287 951
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**3 329 514**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	750	950
	Avslut medlemskap Fonus	0	-200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**750**	**750**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i OK-Q8	250	250
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	34 399	34 413
	Skattefordran	3 097	15 434
		37 496	**49 847**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 115 013	1 123 603
Upplupna intäkter	3 150	1 216
	1 118 163	**1 124 819**

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	5 500 000
	5 000 000	**5 500 000**

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Handelsbanken	541 552	235 067
Nordea plusgiro	0	319 777
	543 552	**556 844**

Not 15 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	7 064 856	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	332133	0,96%	2021-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	338190	1,01%	2021-12-30	1 146 705	200 000
Stadshypotek	338193	1,01%	2021-12-30	9 712 491	400 000
Stadshypotek	63106	1,08%	2019-03-01	11 336 250	0
				80 846 617	**1 000 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		79 846 617
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		75 846 617

Ställda säkerheter

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	991 116

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	36 548	41 941
Källskatt	13 034	8 282
Övriga kortfristiga skulder	0	7 171
	85 682	**93 494**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 800	27 427
Förutbetalda hyror och avgifter	1 714 652	1 827 578
Övriga upplupna kostnader	963 972	1 065 748
	2 704 424	**2 920 753**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Stockholm, den 4/4-19

Carin Wallemo

Claes-Göran Sundelin

Erica Nordström

Avflyttat.

Erika Nohagen

Eva Granath

Gunhild Andersson Edin

Jörgen Zachau

Kenneth Ericsson

Mikael Jonsson

Vår revisionsberättelse har 5-4-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Leila Lindström

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

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 2018.

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 2018 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.

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 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 Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2018 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 5/4 -2019

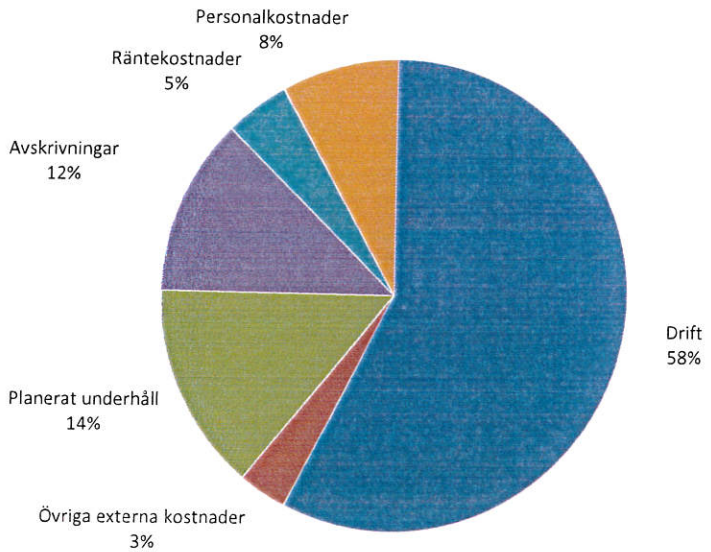
.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leila Lindström
.....
Leila Lindström
Av föreningen vald revisor

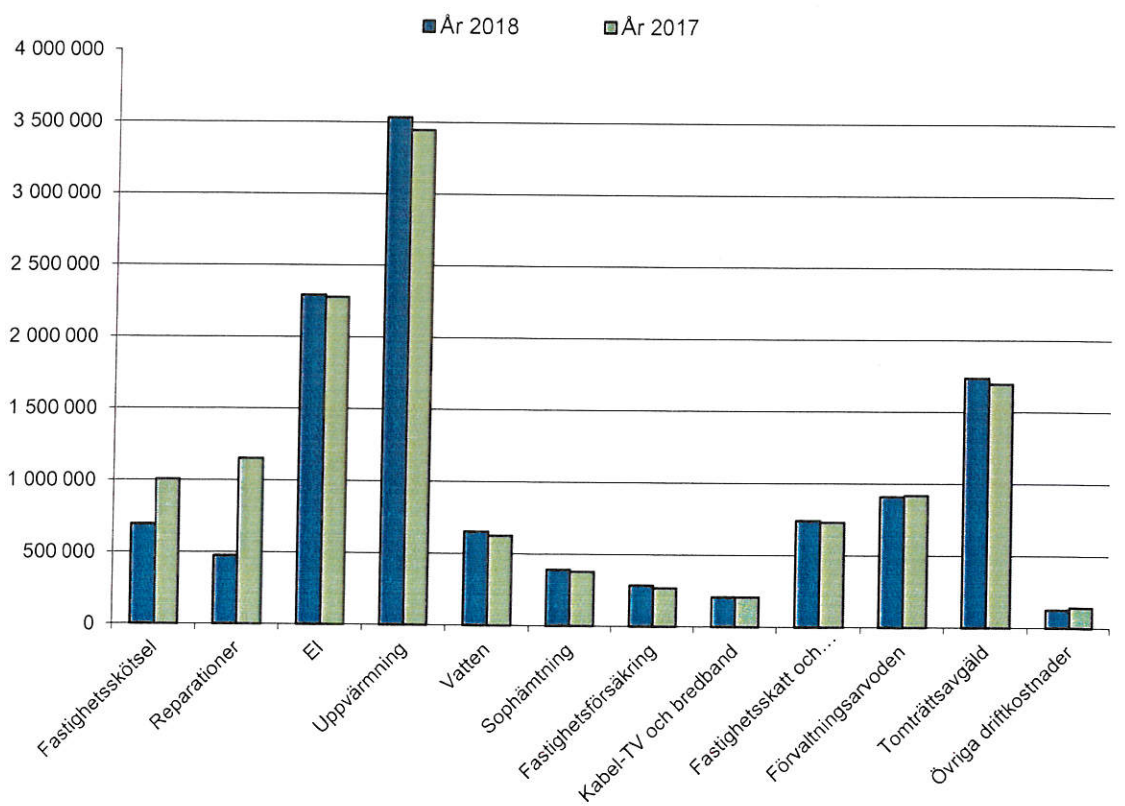
16.

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

_____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

HSB Stockholm