ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Magelungen i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar
Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ledstången 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1956
Skärmväggen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2035-04-01	1956
Skärmväggen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1956 och 1957
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
40	lokaler (hyresrätt)	1482
501	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31269
119	p-platser	0
39	garageplatser	0
Totalt 699 objekt		**32751**

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 180 st 2 rok, 160 st 3 rok, 55 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carin Wallemo	Ordförande	2019-05-04	
Gunhild Andersson Edin	Ledamot	2012-04-19	2022-04-28
Eva Margareta Granat	Ledamot	2020-06-11	
John Rawley	Ledamot	2022-04-28	
Kjell Ottosson	Ledamot	2019-05-04	
Kerstin Karlsson	Ledamot	2021-06-22	2022-04-28
Mikael Jonsson	Ledamot	2016-06-07	2022-04-28
Marina Arakelyan	Ledamot	2020-06-11	
Magnus Hamrén	Ledamot	2021-06-22	
Katarina Strandberg	Ledamot	2021-06-22	
Ahnna Kristian Östling	Ledamot	2021-06-22	
Vlasta Valan	Ledamot	2022-04-28	
Björn Eriksson	Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vlasta Valan, Eva Granat, Björn Eriksson, Katarina Strandberg, Ahnna Östling och Magnus Hamren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunhild Andersson Edin, Eva Margareta Granat, Carin Wallemo, Magnus Hamrén, Katarina Strandberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: George Lundqvist med Leila Lindström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lisbeth Sagefjord och Lars Mettälä, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 42 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-10.

Ordförande Carin Wallemo avgick 22-11-30 varvid vice ordförande Magnus Hamrén tog över hennes sysslor. Magnus valdes officiellt till ordförande på en extrastämma 23-02-07.

Årsavgifter

under året har avgifterna höjts med 2%

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2022 skedde följande arbeten i bostadsrättsföreningen:
dränering av fastighet O i kvarteret ledstången.
uttorkning och sanering av gymlokalen.
byte av belysningstolpar och armaturer för utebelysningen i kvarteret skärmväggen 2 samt omdragning av elledningarna.
lagning av fasad på Önskehemsgatan 10.
byte av belysningen i källaren till led samt installation av närvaro sensorer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1993 byte av fasader och balkonger på höghusen
1998 tvättstugorna renoveras
2002 byte av balkonger på låghusen
2003 stambyte
2005 källsortering införs
2014 helrenovering av tvättstugan Skebokvarnsvägen 273 med inrättande av grovtvättstuga och lekrum
2018 nya hissar i höghusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023 fortsatt byte av belysningen på våra gårdar och parkeringar
2023 förbättring av situationen för våra cyklister
2023 slutförande av saneringen av gymet
påbörja planering för fönsterbyte i enlighet med föreningens underhållsplan
arbeta med att kvalitetsäkra föreningens underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 653 och under året har det tillkommit 58 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 657.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	218	214	245	236	233
Skuldsättning, kr/kvm	2 015	2 059	2 384	2 433	2 469
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	186	178	155	158	161
Driftskostnad, kr/kvm	488	471	413	407	404
Årsavgifter, kr/kvm	693	679	666	646	642
Totala intäkter, kr/kvm	725	705	687	667	666
Nettoomsättning, tkr	24 707	24 052	23 478	23 018	23 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 963	2 304	4 277	2 324	2 080
Soliditet, %	34	32	30	27	25

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Transaktion 09222115557489469762 Signerat MH, KO, VV, AKÖ, EMG, MA, JR, KS, BL, GL, JH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	944 560	0	0	944 560
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 031 480	0	0	14 031 480
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	345 832	0	0	345 832
S:a bundet eget kapital, kr	**15 321 872**	**0**	**0**	**15 321 872**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 902 044	2 303 675	0	22 205 720
Årets resultat, kr	2 303 675	−2 303 675	1 991 153	1 991 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**22 205 719**	**0**	**1 991 153**	**24 196 873**
S:a eget kapital, kr	**37 527 591**	**0**	**1 991 153**	**39 518 745**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med -2 315 426 kr samt ianspråktagande skett med 2 315 426 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 205 720
Årets resultat, kr	1 991 153
Reservation till underhållsfond, kr	-2 315 426
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	2 315 426
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**24 196 873**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**24 196 873**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557489469762 Signerat MH, KO, VV, AKÖ, EMG, MA, JR, KS, BL, GL, JH

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 707 102	24 052 330
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 469 884	-13 338 362
Övriga externa kostnader	Not 3	-513 026	-1 197 616
Planerat underhåll		-2 315 426	-1 902 168
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 930 079	-1 908 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 866 215	-2 786 393
Summa rörelsekostnader		-22 094 630	-21 132 917
Rörelseresultat		**2 612 472**	**2 919 414**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 596	51 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-641 914	-666 812
Summa finansiella poster		-621 318	-615 738
Årets resultat		**1 991 154**	**2 303 675**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	94 966 883	96 777 682
Inventarier och maskiner	Not 8	1 233 730	1 427 022
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 573 506	959 100
		101 774 119	99 163 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	750	5 174
		750	5 174
Summa anläggningstillgångar		101 774 869	99 168 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 092	8 246
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 510 169	8 411 685
Placeringskonto HSB Stockholm		1 518 326	1 513 096
Övriga fordringar	Not 11	5 212	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 353 130	1 274 945
		6 389 929	11 208 098
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 004 424	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	137 942	98 499
Summa omsättningstillgångar		9 532 295	12 306 596
Summa tillgångar		**111 307 165**	**111 475 574**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		944 560	944 560
Upplåtelseavgifter		14 031 480	14 031 480
Yttre underhållsfond		345 832	345 832
		15 321 872	15 321 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 205 720	19 902 044
Årets resultat		1 991 154	2 303 675
		24 196 873	22 205 720
Summa eget kapital		39 518 746	37 527 592
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 443 003	21 943 003
		12 443 003	21 943 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 535 668	45 487 543
Leverantörsskulder		1 454 106	1 734 926
Skatteskulder		39 850	62 764
Övriga skulder	Not 17	116 204	132 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 199 587	4 587 061
		59 345 416	52 004 979
Summa skulder		71 788 419	73 947 982
Summa eget kapital och skulder		**111 307 165**	**111 475 574**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 991 154	2 303 675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 866 215	2 786 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 857 369	5 090 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 118	-5 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-707 688	2 322 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 071 563	7 407 613
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 476 531	-1 933 375
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-58 031
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	4 424	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 472 107	-1 991 406
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 451 875	-10 661 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 451 875	-10 661 696
Årets kassaflöde	**-2 852 419**	**-5 245 489**
Likvida medel vid årets början	**11 023 280**	**16 268 769**
Likvida medel vid årets slut	**8 170 861**	**11 023 280**

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

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 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	21 657 125	21 229 629
	Individuell mätning el	972 900	1 014 142
	Hyror	1 468 096	1 440 351
	Övriga intäkter	627 682	391 745
	Bruttoomsättning	24 725 803	24 075 867
	Avgifts- och hyresbortfall	-18 701	-18 744
	Hyresförluster	0	-4 793
		24 707 102	**24 052 330**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	953 403	719 623
	Reparationer	1 283 601	845 815
	El	2 451 844	2 368 873
	Uppvärmning	3 773 677	3 677 468
	Vatten	827 020	790 512
	Sophämtning	578 588	521 554
	Fastighetsförsäkring	385 914	364 707
	Kabel-TV och bredband	215 078	201 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	861 564	820 762
	Förvaltningsarvoden	1 270 193	1 144 091
	Tomträttsavgäld	1 736 864	1 733 900
	Övriga driftkostnader	132 138	149 491
		14 469 884	**13 338 362**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	9 462	12 076
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	149 203	153 418
	Administrationskostnader	179 641	282 188
	Extern revision	33 500	31 000
	Konsultkostnader	700	0
	Medlemsavgifter	140 520	718 934
		513 026	**1 197 616**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	409 200	400 800
	Revisionsarvode	35 464	34 736
	Övriga arvoden	20 460	20 040
	Löner och övriga ersättningar	875 677	860 854
	Sociala avgifter	346 534	330 780
	Uttagsbeskattning	202 108	204 737
	Pensionskostnader och förpliktelser	38 008	40 807
	Övriga personalkostnader	2 629	15 624
		1 930 079	**1 908 378**

Föreningen har två fastanställda fastighetsskötare på heltid

Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 078	3 243
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 230	1 512
	Ränteintäkter skattekonto	26	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 365	45 018
	Övriga ränteintäkter	897	1 301
		20 596	**51 074**

Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	633 537	663 495
	Övriga räntekostnader	8 377	3 317
		641 914	**666 812**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	171 794 671	170 645 046
	Årets investeringar	862 125	1 149 625
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**172 656 796**	**171 794 671**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-75 016 989	-72 413 249
	Årets avskrivningar	-2 672 923	-2 603 740
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-77 689 913**	**-75 016 989**
	Utgående bokfört värde	**94 966 883**	**96 777 682**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	348 000 000	276 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	4 585 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	258 000 000	211 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 984 000	4 688 000
	Summa taxeringsvärde	**616 184 000**	**496 273 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	3 710 516	3 652 485
	Årets investeringar	0	58 031
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 710 516**	**3 710 516**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-2 283 494	-2 100 841
	Årets avskrivningar	-193 292	-182 653
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 476 786**	**-2 283 494**
	Bokfört värde	**1 233 730**	**1 427 022**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	959 100	175 350
	Årets investeringar	4 614 406	783 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 573 506**	**959 100**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	750	5 174
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**750**	**5 174**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i OK-Q8	250	250
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	5 212	125
		5 212	**125**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 346 060	1 272 945
	Upplupna intäkter	7 070	2 000
		1 353 130	**1 274 945**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	1 000 000
		3 000 000	**1 000 000**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handelsbanken	137 942	98 499
		137 942	**98 499**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758248723	0,53%	2023-11-15	9 500 000	500 000
Nordea	39758269755	2,79%	2023-06-01	11 336 250	0
Nordea	39758269763	2,18%	2023-01-30	19 541 250	202 500
Nordea	39758304046	2,92%	2023-05-30	13 158 168	0
Stadshypotek AB	421764	0,98%	2024-03-30	12 443 003	0
				65 978 671	702 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	62 466 171
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**12 443 003**

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 16	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	53 535 668	45 487 543
		53 535 668	**45 487 543**
Not 17	**Övriga skulder**		
	Depositioner	36 100	36 100
	Momsskuld	62 561	56 622
	Källskatt	17 543	12 978
	Övriga kortfristiga skulder	0	26 985
		116 204	**132 685**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	142 843	18 232
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 207 607	2 074 116
	Övriga upplupna kostnader	1 849 137	2 494 713
		4 199 587	**4 587 061**

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Extrastämma har hållits 23-02-07 för att välja ny ordförande fram till ordinarie årsstämma.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ahnna Kristian Östling	Björn Lehnert	Eva Margareta Granat
John Rawley	Katarina Strandberg	Kjell Ottosson
Magnus Hamrén	Marina Arakelyan	Vlasta Valan
Vlasta Valan		

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Magelungen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS HAMRÉN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 16:46:54

KJELL OTTOSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:41:11

VLASTA VALAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 16:46:16

AHNNA KRISTIAN ÖSTLING
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 16:28:25

EVA MARGARETA GRANAT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 17:26:25

MARINA ARAKELYAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 22:20:23

JOHN RAWLEY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 10:27:26

KATARINA STRANDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:41:18

BJÖRN LEHNERT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:35:15

GEORGE LUNDQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 16:10:15

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:22:16

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Magelungen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEORGE LUNDQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 16:12:24

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:21:29

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.