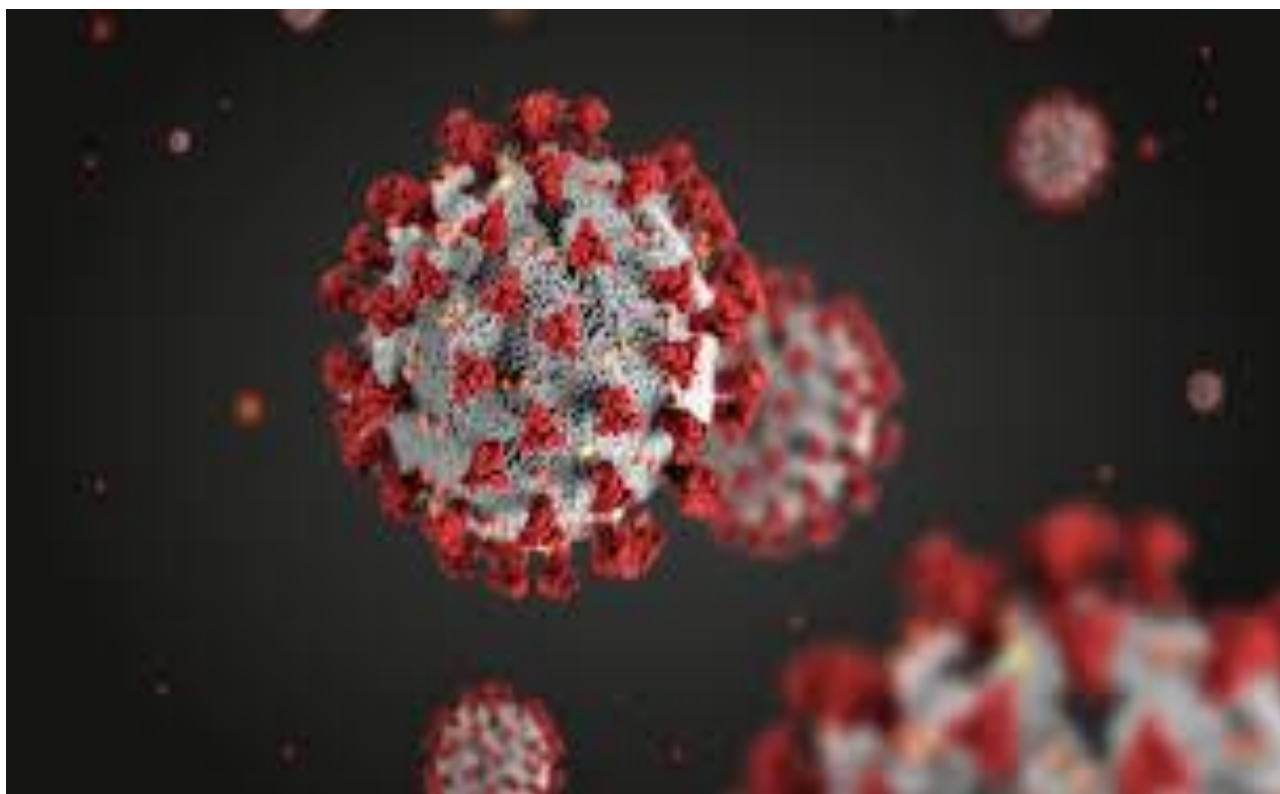


**Styrelsen för
HSB brf Magelungen
får härmed avge
årsredovisning
för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31**





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 tomrätt samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna på kv Ledstängen, Skärmväggen 1 samt Skärmväggen 2. Samtliga tomrättsavtal löper ut 2025-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	501	31 269
Lokaler och förråd	40	1 482
Garageplatser	39	
Parkeringsplatser	119	

Föreningens fastighet är byggd 1956 värdeår 1967.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ny belysning utanför Skebo 253 – 257.

Målat resterande låghustak.

Nytt bokningssystem för bastun.

Asfaltering, dels för ny belysning, dels underhåll som potthål och ett större slukhål.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-	Fönster	Påbörjat planering för ev fönsterbyte.
2020-	Solceller	Påbörjat planering för ev solceller.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2001-2003	Stambyte, renovering badrum, ny el
2008	Tilläggsisolerig fönster
2011-2013	Installation frånluftsvärmepumpar/aggreat i höghusen
2013	Nya garageportar
2014	Tilläggsisolering vindar i låghusen
2016	Ny gästlägenhet
2016	Uppdatering av UC
2016	Byte värmeväxlare
2017-2018	Nya hissar i höghusen
2018-2019	Målning av samtliga entréer (42 st) och trappuppgångar
2019	Målning av hussocklar på höghusen (4 st)
2019	Byte av entréparti (fastighetskontoret)
2019	Resterande barnvagnsdörrar utbytta och försedda med Aptuslås
2019	Ny belysning i cykelrummen
2019	Nytt gym med utrustning
2019	Målning av tre låghustak
2019	Genomgång av föreningens träd
2019	Elladdningsstolpe för två bilar
2019	Staket vid Skebo 245
2019	Två nya avtal har tecknats med HSB (verksamhetsanalys och förhandling med banker)

07

LED



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Sprängdåd Skebo 265. Stor materiell skada på port och intilliggande fönster och väggar.
Sanering av vägglöss i Önskehemsgatan 14.
Informationskvällar september gällande fönster och solceller.
Inköp av ny traktor.
Fönster (fönstergrupp).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Stämman hölls under tälttak på gården p g a pandemin. Vid stämman deltog 50 medlemmar varav 45 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot och ordförande
Jörgen Zachau	Ledamot och sekreterare
Kenneth Eriksson	Ledamot t o m 12/5 2020
Gun Edin	Ledamot och vice ordförande
Juha Joki	Ledamot t o m 17/2 2020
Mikael Jonsson	Ledamot
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Marina Arakelyan	Suppleant
Belinda Retourné	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-09 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carin Wallemo	Ledamot och ordförande
Christina Axén	Ledamot t o m 18/6 2020
Eva Granat	Ledamot
Gun Edin	Ledamot och vice ordförande och sekreterare
Kjell Ottosson	HSB-ledamot
Marina Arakelyan	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Ahnna Östling	Suppleant
Kerstin Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carin Wallemo, Ahnna Östling och Kerstin Karlsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gun Edin, Mikael Jonsson, Joakim Lernehav och Carin Wallemo. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Lisbet Sagefjord och Lars Mettälä.

Anställda

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

02

2

CW



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 27 april 2020.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 657 (660) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 45 (47) överlåtelser skett.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	666	646	642	638	638
Totala intäkter kr/kvm*	687	667	666	673	664
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	236	234	224	221
Belåning, kr/kvm	2 384	2 440	2 475	2 506	2 536
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	413	407	404	420	407
Energikostnader kr/kvm	155	159	161	157	153

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

02

4

(w)

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	23 478	23 018	23 010	23 267	23 010
Resultat efter finansiella poster	4 277	2 324	2 080	3 093	560
Soliditet	30%	27%	25%	22%	20%

(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	23 715 989
Rörelsekostnader	- 18 760 200
Finansiella poster	- 678 740
Årets resultat	4 277 049
Planerat underhåll	+ 1 538 313
Avskrivningar	+ 2 697 739
Årets sparande	8 513 102
Årets sparande per kvm total yta	260

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	944 560	14 031 480	1 275 000	12 371 691	2 324 136
Reservering till fond 2020			1 115 000	-1 115 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 275 000	1 275 000	
Balanserat i ny räkning				2 324 136	-2 324 136
Årets resultat					4 277 049
Belopp vid årets slut	944 560	14 031 480	1 115 000	14 855 827	4 277 049

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

Balanserat resultat	14 695 827
Årets resultat	4 277 049
Reservering till underhållsfond	-1 115 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 275 000
Summa till stämmans förfogande	19 132 876

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	19 132 876
-------------------------	-------------------

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 478 489	23 017 840
Övriga rörelseintäkter	Not 2	237 500	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 227 590	-12 209 477
Övriga externa kostnader	Not 4	-620 727	-535 861
Planerat underhåll		-1 538 313	-2 756 346
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 675 830	-1 779 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 697 739	-2 637 175
Summa rörelsekostnader		-18 760 200	-19 918 819
Rörelseresultat		4 955 790	3 099 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	30 243	23 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-708 983	-798 465
Summa finansiella poster		-678 740	-774 885
Årets resultat		4 277 049	2 324 136

02

6

(w)

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	98 231 797	100 833 483
Inventarier och maskiner	Not 9	1 551 644	187 698
Pågående nyanläggningar	Not 10	175 350	0
		<u>99 958 791</u>	<u>101 021 180</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 174	5 174
		<u>5 174</u>	<u>5 174</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>99 963 965</u>	<u>101 026 354</u>
-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 428
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 440 374	7 277 995
Placeringskonto HSB Stockholm		1 511 585	1 510 070
Övriga fordringar	Not 12	8 123	1 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 274 179	1 245 400
		<u>10 234 260</u>	<u>10 043 477</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	4 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 15	316 811	236 733
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>17 551 071</u>	<u>14 280 209</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**117 515 036 115 306 563**

02

7

Cw

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

944 560

944 560

Upplåtelseavgifter

14 031 480

14 031 480

Yttre underhållsfond

1 115 000

1 275 000

16 091 040

16 251 040*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 855 827

12 371 691

Årets resultat

4 277 049

2 324 136

19 132 876

14 695 827

Summa eget kapital

35 223 917

30 946 867**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

57 430 546

78 092 242

57 430 546

78 092 242

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

20 661 696

1 602 500

Leverantörsskulder

843 005

1 570 026

Skatteskulder

63 145

37 093

Övriga skulder

Not 18

107 633

61 780

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 185 094

2 996 056

24 860 573

6 267 454

Summa skulder

82 291 119

84 359 696

Summa eget kapital och skulder

117 515 036

115 306 563

02

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 277 049	2 324 136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 697 739	2 637 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 974 789	4 961 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 315	-68 802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-461 653	439 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 481 821	5 331 865
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-175 350	-2 765 392
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 460 000	-178 428
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 635 350	-2 943 820
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 602 500	-1 151 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 602 500	-1 151 875
Årets kassaflöde	3 243 971	1 236 170
Likvida medel vid årets början	13 024 798	11 788 628
Likvida medel vid årets slut	16 268 769	13 024 798

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20 % 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

02

CU

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 816 688	20 210 458
Individuell mätning el	1 000 956	1 201 145
Hyror	1 462 194	1 341 013
Övriga intäkter	225 796	284 364
Bruttoomsättning	23 505 634	23 036 980
Avgifts- och hyresbortfall	-27 058	-18 584
Hyresförluster	-87	-556
	23 478 489	23 017 840
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Inbytesmaskin Wille	237 500	0
	237 500	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	655 440	744 208
Reparationer	713 368	432 295
El	2 164 393	2 294 523
Uppvärmning	3 231 004	3 474 465
Vatten	692 317	621 995
Sophämtning	467 732	415 899
Fastighetsförsäkring	318 605	328 355
Kabel-TV och bredband	208 776	214 906
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	808 659	816 283
Förvaltningsarvoden	1 099 156	995 692
Tomträttsavgäld	1 733 200	1 733 200
Övriga driftkostnader	134 940	137 656
	12 227 590	12 209 477
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 564	8 268
Förbrukningsinventarier och varuinköp	96 223	123 109
Administrationskostnader	308 428	169 946
Extern revision	30 500	30 438
Konsultkostnader	38 750	56 380
Medlemsavgifter	135 262	147 720
	620 727	535 861
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	378 400	372 000
Revisionsarvode	23 650	30 225
Övriga arvoden	7 095	8 400
Löner och övriga ersättningar	786 870	830 242
Sociala avgifter	261 700	324 772
Uttagsbeskattning	175 789	162 825
Pensionskostnader och förpliktelser	34 099	32 842
Övriga personalkostnader	8 226	18 654
	1 675 830	1 779 960
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 881	2 703
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 514	1 509
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 375	18 292
Övriga ränteintäkter	1 473	1 076
	30 243	23 580
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	704 536	799 036
Övriga räntekostnader	4 447	-571
	708 983	798 465



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	170 645 046	167 879 654
Årets investeringar	0	2 765 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 645 046	170 645 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-69 811 563	-67 264 261
Årets avskrivningar	-2 601 685	-2 547 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 413 249	-69 811 563

Utgående bokfört värde

98 231 797	100 833 483
-------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	276 000 000	276 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 585 000	4 585 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	211 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 688 000	4 688 000

Summa taxeringsvärde	496 273 000	496 273 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Inventarier och maskiner**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	2 192 485	2 014 057
Årets investeringar	1 460 000	178 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 652 485	2 192 485

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 004 787	-1 914 915
Årets avskrivningar	-96 054	-89 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100 841	-2 004 787

Bokfört värde

1 551 644	187 698
------------------	----------------

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investeringar	175 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 350	0

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 174	5 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 174</u>	<u>5 174</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i OK-Q8	250	250
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 123	1 398
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>185</u>
	8 123	1 583
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 267 054	1 243 083
Upplupna intäkter	<u>7 125</u>	<u>2 317</u>
	1 274 179	1 245 400
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	<u>7 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
	7 000 000	4 000 000
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
Handelsbanken	<u>314 811</u>	<u>234 733</u>
	316 811	236 733

07

CW

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39798254392	0,42%	2022-11-30	14 758 168	800 000
Stadshypotek AB	332133	0,96%	2021-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	338190	1,01%	2021-12-30	746 705	200 000
Stadshypotek AB	338193	1,01%	2021-12-30	8 912 491	400 000
Stadshypotek AB	352997	0,96%	2022-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	365927	0,93%	2022-04-30	19 895 625	202 500
Stadshypotek AB	421764	0,98%	2024-03-30	12 443 003	0
				78 092 242	1 602 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 70 079 742

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 57 430 546

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

Ställda säkerheter

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	20 661 696	1 602 500
	20 661 696	1 602 500

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	57 902	11 334
Källskatt	13 413	12 734
Övriga kortfristiga skulder	218	1 612
	107 633	61 780

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 838	24 344
Förutbetalda hyror och avgifter	2 020 950	1 818 991
Övriga upplupna kostnader	1 142 306	1 152 721
	3 185 094	2 996 056

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



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18 februari 2021

Carin Wallemo

Eva Granat

Gun Edin

Kjell Ottosson

Marina Arakelyan

Mikael Jonsson

Vår revisionsberättelse har

2021-02-22

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

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 2020 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 22/2 2021

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

.....
Leila Lindström

Leila Lindström
Av föreningen vald revisor