

Årsredovisning

2016

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 25 april 2017 klockan 19.00**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. fastställande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
7. fråga om kallelse skett enligt stadgarna
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. fråga om arvoden
14. val av styrelseordförande
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisor och suppleanter
17. val av valberedning
18. val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6
19. stämmans avslutning

Efter stämmans avslutande finns, vid intresse, tid för övriga frågor 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 för utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närliggande 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 närliggande eller annan medlem får vara biträde.

Med närliggande avses förutom maka/make eller sambo, förälder, syskon och barn.

**REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN FRÅN 18.30
TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÄTELSEAVTALET.**

(För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av ytterdörren)

OBS! Årsredovisning 2016 med Bokslut och Revisionsrapport kan erhållas på Fastighetsexpeditionen.

**Finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida
"www.brpmagelungen.se"**

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen nr 2086 i Stockholm, org. nr 702001-3798, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2016 till och med 31 december 2016, föreningens 62:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse 2016

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRENINGENS FATIGHETER

Föreningen innehåller tomträtt till samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna kv. Ledstången, Skärmväggen 1 samt Skärmväggen 2.

Föreningens fastigheter innehåller 500 bostadsrättslägenheter, 40 lokaler av olika slag, 36 garage och 120 parkeringsplatser med motorvärmareuttag varav en utan.

Lägenhetsbeståndet består av

1 rum/kokskåp	33 st
1 rum/kök	65 st
2 rum/kök	179 st
3 rum/kök	160 st
4 rum/kök	55 st
5 rum/kök	8 st

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets utgång 629 stycken. Medlem är också HSB Stockholm i enlighet med föreningens stadgar. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrädder p.g.a. samgående. Under året har 68 överlåtelser av bostadsrädder ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

C-G Sundelin	Ordförande
Gun Edin	Vice ordförande
Jörgen Zachau	Sekreterare
Eva Granath	Ledamot, Studieorganisatör
Kenneth Eriksson	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot

Katarina Helin Ledamot utsedd av HSB tillika förvaltare

Suppleanter har varit:

Ingvar Winell
Carin Wallemo
Max Preusler

I tur att avgå alternativt bli omvalda vid kommande Föreningsstämma den **25 april 2017** är

zr/w

ledamöterna-C-G Sundelin, Kenneth Eriksson och Eva Granat samt 2016 års samtliga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av C-G Sundelin, Ingvar Winell, Gun Edin samt Katarina Helin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Leila Lindström och suppleant Joha Joki valda av föreningen samt Bo Revision AB, utsedda av HSB:s Riksförbund som revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Joha Jokki (sammankallande) och Lisbeth Sagefjord

Ombud till Distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB:s i Stockholm distrikt 6 har varit C-G Sundelin, Eva Granat, och Ingvar Winell

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 april 2016 i Högdalskyrkan, 49 (45) röstberättigade medlemmar var närvarande samt två fullmakter.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit **10** protokolförda sammanträden. Vidare har förhandlingar och möten skett med Schneider Electric ang energieffektiviseringen Steg 2, med Klimat & Byggkompaniet AB ang återställning av vattenskador i Föreningslokalen 25 juli samt den nya gästlägenheten i port 271, som färdigställdes under året. HissRåd, Åkersberga, som har utfört inventering och funktionskontroll av höghusens 8 hissar med förslag till åtgärder.

Suppleanterna har regelbundet deltagit i styrelsemötena.

Anställda

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut två heltidsanställda, Kjell-Åke Nilson samt Pia Johansson, för skötsel och tillsyn av föreningens fastigheter och grönområden.

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten ekonomisk/administrativ förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Katarina Helin.

Beredskapstjänst

Securitas har haft hand om jourtjänsten för fastigheter under icke ordinarie arbetstid. För snöröjning under icke ordinarie arbetstid har särskilt jouravtal tecknats med egen anställd personal.

Trappstädning

Städning av föreningens fastigheter har utförts av ED's Städfirma och Byggjänst AB sedan 2012.



Kabel TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV genom Comhem AB.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Bredbandsbolaget samt Comhem AB.

Fjärrvärme

Föreningen är ansluten till fjärrvärmensät med Fortum Fjärrvärme. Under 2016 har föreningen förbrukat **3961 Mwh**, motsvarande siffra var 2015 **3569 Mwh**.

Elleverans

Föreningen är ansluten via Fortum, som ansvarar för eldistribution samt elhandel. Föreningen upphandlar el kollektivt, som sedan debiteras medlem med kr 1,40/Kwh efter förbrukning. Avgiften kommer på nästkommande kvartals månadsaviser. I detta pris ingår samtliga kostnader för elnät samt elhandel (inklusive energiskatt, elcertifikat samt moms). Under år 2016 har föreningen förbrukat **1581 Mwh**, motsvarande siffra 2015 var **1584 Mvh**.

Föreningslokalen

Föreningens lokal på Skebokvarnsvägen 265 har hyrts ut till medlemmar för fester, kurser mm.

Seniorverksamheten inom föreningen, under ledning av Leila Lindström, har pågått under året med olika aktiviteter. Föreningen har lämnat ett ekonomiskt bidrag.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009 (2%)

Medlemsblad

Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om verksamheten inom vår förening. Det har under året utgivits **3** gånger dels som utdelad papperskopia, dels på hemsidan. Adressen till hemsidan återfinns under www.brfmagelungen.se.

Slutförda arbeten i fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar samt även kompletterats. Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Yttartaksmålningar fastigheterna Önskehemsgatan 10-14 samt Skebo 253-257

Renovering av Föreningslokalen och .efter vattenskador 25 juli

Byten av cykelrumsdörrar i kv. Skrärmväggen 2 samt asfaltering Skebo 282-294

Installation av LED-belysning i höghus 265

Gästlägenheten port 271

Aptus-installation i alla cykelrumsdörra

m/w

Tvätt av höghusfasader

Planerade arbeten 2017

Fortsatt ommålning av yttertak i låghusen

Renovering tvättstugorna O och E

Byte av 13 cykelrumsdörrar (Skärmväggen 1)

LED-belysning i trapphus

Ny entrédörr till föreningslokalen/fastighetsexpedition

Planering för början av hissrenoveringar i höghusen

Matavfallssortering

OVK besiktning i låghusen. (Utförs med 10-års intervaller)

Sophantering

Föreningen har sedan 2005 fastighetsnära källsortering av hushållssopor i sex olika soprum. Hämtningen utförs av Reno Nord på uppdrag av Stockholm Vatten.

Hanteringen av grovsopar, tidningar och glas utförs av Hans Andersson Recycling AB. Kostnad ca kr 100 000 per år.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 december 2016.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	5 042 934	1 318 195	1 552 407	20 914 576
Reservering till fond 2015			1 313 000	-1 313 000		
Ianspråktagande av fond 2015			-1 509 437	1 509 437		
Balanserad i ny räkning				1 552 407	-1 552 407	
Årets resultat					560 457	560 457
Belopp vid årets slut	943 180	12 057 860	4 846 497	3 067 039	560 457	21 475 033

ml
lw

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	23 010	23 093	23 463	22 576	22 159
Resultat efter					
finansiella poster	560	1 552	2 724	47	-2 040
Årsavgift*, kr/kvm	639	639	639	632	623
Drift**, kr/kvm	371	413	351	431	415
Belåning, kr/kvm	2 500	2 530	2 619	2 675	2 731
Soliditet, %	19,5	17,5	17,5	15,2	13,3

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har ta ställning till

Balanserat resultat	3 067 039
Årets resultat	<u>560 457</u>
	3 627 496

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 3 918 846	Planerat underhåll 2016
Överföring till yttre fond	1 240 000	Enligt 2016 års budget, avsättning
Balanserat resultat	6 306 342	

3 627 496 *✓/W*



Org Nr: 702001-3798

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *nr*

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Resultaträkning****2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 1 23 010 443 23 093 025

Rörelsekostnader

Drift och underhåll

Not 2 -12 296 980 -13 685 438

Övriga externa kostnader

Not 3 -510 580 -481 954

Planerat underhåll

-3 918 846 -1 509 437

Personalkostnader och arvoden

Not 4 -1 786 099 -1 472 755

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 751 246 -2 730 318

Summa rörelsekostnader

-21 263 751 -19 879 902

Rörelseresultat**1 746 692 3 213 123****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 5 19 491 25 278

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 6 -1 205 725 -1 685 994

Summa finansiella poster

-1 186 234 -1 660 716

Årets resultat**560 457 1 552 407***WT**①*

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	98 159 056	100 429 656
Inventarier och maskiner	Not 8	235 732	129 036
Pågående nyanläggningar	Not 9	41 563	578 069
		<u>98 436 351</u>	<u>101 136 761</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	950	950
		<u>950</u>	<u>950</u>

Summa anläggningstillgångar 98 437 301 101 137 711**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		55 102	46 926
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 425 820	3 207 210
Placeringskonto HSB Stockholm		1 505 549	3 503 778
Övriga fordringar	Not 11	73 965	108 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>1 060 468</u>	<u>1 007 170</u>
		<u>7 120 903</u>	<u>7 873 422</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 4 004 413 2 004 402

Kassa och bank Not 14 432 528 330 827

Summa omsättningstillgångar 11 557 844 10 208 650**Summa tillgångar** **109 995 145** **111 346 361** *nr*

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31 2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	943 180	943 180
Upplåtelseavgifter	12 057 860	12 057 860
Yttre underhållsfond	4 846 497	5 042 934
	<hr/> 17 847 537	<hr/> 18 043 974

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 067 039	1 318 195
Årets resultat	560 457	1 552 407
	<hr/> 3 627 497	<hr/> 2 870 602

Summa eget kapital

21 475 034

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	81 837 733	82 829 277
		<hr/> 81 837 733	<hr/> 82 829 277

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	991 116	991 116
Leverantörsskulder		2 568 685	1 547 630
Övriga skulder	Not 18	246 781	198 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 875 796	4 865 116
		<hr/> 6 682 378	<hr/> 7 602 508

Summa skulder

88 520 111

Summa eget kapital och skulder

109 995 145

111 346 361

WTW

(3)

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Kassaflödesanalys**

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	560 457	1 552 407
-----------------------------------	---------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 751 246	2 730 318
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 311 703</u>	<u>4 282 725</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 101	949 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-920 130	2 348 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 364 472</u>	<u>7 580 968</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	129 339	-578 069
Investeringar i maskiner/inventarier	-180 175	-135 373
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-50 836</u>	<u>-713 442</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-991 544	-2 946 116
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-991 544</u>	<u>-2 946 116</u>

Årets kassaflöde

	1 322 092	3 921 410
--	-----------	-----------

Likvida medel vid årets början

	9 046 217	5 124 807
--	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	10 368 309	9 046 217
--	------------	-----------

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 anskaffningsvärdet 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 1,67 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för ytter 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 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan härföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

W

(5)

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	19 956 696	19 953 452
Årsavgifter el	1 270 876	1 259 432
Hyror	1 400 724	1 372 034
Övriga intäkter	410 684	543 521
Bruttoomsättning	<u>23 038 980</u>	<u>23 128 439</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 190	-15 864
Hyresförluster	-2 347	-19 550
	23 010 443	23 093 025

Not 2 Drifts och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	779 578	802 688
Reparationer	1 040 922	2 858 019
EI	2 143 117	2 174 336
Uppvärmning	3 536 347	3 337 391
Vatten	592 600	529 495
Sophämtning	373 597	370 873
Fastighetsförsäkring	268 657	255 864
Kabel-TV och bredband	207 355	207 208
Fastighetsskatt	704 094	668 896
Förvaltningsarvoden	921 246	847 082
Tomträttsavgåld	1 549 400	1 415 268
Övriga driftskostnader	180 067	218 318
	12 296 980	13 685 438

Not 3 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	9 704	9 203
Förbrukningsinventarier och varuinköp	181 477	132 103
Administrationskostnader	156 881	162 840
Extern revision	31 200	27 450
Konsultkostnader	-7 313	11 500
Medlemsavgifter	138 631	138 858
	510 580	481 954

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	356 000	221 200
Revisionsarvode	22 250	14 800
Övriga arvoden	10 875	36 260
Löner och övriga ersättningar	827 556	729 265
Sociala avgifter	321 105	261 205
Uttagsbeskattning	178 717	150 251
Pensionskostnader och förpliktelser	27 108	39 739
Övriga personalkostnader	42 489	20 036
	1 786 099	1 472 755

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 966	1 457
Ränteintäkter HSB placeringkonto	1 771	2 665
Ränteintäkter skattekonto	878	1 011
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 145	18 909
Övriga ränteintäkter	3 731	1 237
	19 491	25 278

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 205 725	1 685 994
	1 205 725	1 685 994

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter****2016-12-31 2015-12-31****Not 7 Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	159 862 597	158 581 105
Ärets investeringar	407 167	1 281 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 269 764	159 862 597
Ingående avskrivningar	-59 432 941	-56 763 317
Ärets avskrivningar	-2 677 767	-2 669 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 110 708	-59 432 941
Utgående bokfört värde	98 159 056	100 429 656
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 275 000	3 977 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	140 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 983 000	1 006 000
Summa taxeringsvärde	382 258 000	347 983 000

Not 8 Inventarier och maskiner

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 833 882	1 698 509
Ärets investeringar	180 175	135 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 014 057	1 833 882
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 704 846	-1 644 152
Ärets avskrivningar	-73 479	-60 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 778 325	-1 704 846
Bokfört värde	235 732	129 036

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	578 069	1 281 492
Ärets investeringar (kreditfakfaktura)	-129 339	578 069
Omklassificering till byggnad	-407 167	-1 281 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 563	578 069

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i OK samt Fonus	450	450

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	35 031	34 153
Skattefordran	38 934	74 184
	73 965	108 337

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 058 206	1 006 303
Upplupna intäkter	2 262	867
	1 060 468	1 007 170

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

W
W

7

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter****2016-12-31 2015-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	2 000 000
Medlemskonto OK	4 413	4 402
	4 004 413	2 004 402

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	360	360
Handelsbanken	432 168	330 467
	432 528	330 827

Not 15 Förfädring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Ärets resultat
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	5 042 934	1 318 195	1 552 407
Resultatdisposition			-196 437	1 748 844	-1 552 407
Årets resultat					560 457
Belopp vid årets slut	943 180	12 057 860	4 846 497	3 067 039	560 457

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	128781	0,99%	2019-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek	128783	0,99%	2019-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	128786	1,00%	2019-12-01	7 864 856	400 000
Stadshypotek	158773	1,20%	2019-04-30	20 250 000	0
Stadshypotek	46375	1,28%	2018-12-30	1 528 937	191 116
Stadshypotek	46425	1,30%	2018-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	46430	1,28%	2018-12-30	10 512 491	400 000
Stadshypotek	63106	1,08%	2019-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek	994899	2,34%	2017-03-30	5 206 400	0
Stadshypotek	994901	2,34%	2017-03-30	4 522 000	0
Stadshypotek	994902	2,34%	2017-03-30	2 714 603	0
				82 828 849	991 116

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 81 837 733

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 873 269

Ställda säkerheter

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

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 991 116 991 116

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	189 662	150 251
Källskatt	12 846	12 295
Övriga kortfristiga skulder	8 173	0
	246 781	198 646

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 896 983	1 886 065
Övriga upplupna kostnader	978 813	2 979 051
	2 875 796	4 865 116

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 21 Eventuelförpliktelser

Fastigo	14575	17 273
		<i>(8)</i>



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 13 mars 2017

Claes-Göran Sundelin

Jörgen Zachau

Mikael Jonsson

Eva Granath

Katarina Helin

Gunhild Andersson Edin

Kenneth Ericsson

Vår revisionsberättelse har 2017-03-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Nils Vilundström

Av föreningen vald revisor

Joakim Hell

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 år 2016.

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 2016 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor 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 granskningssågärder 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 en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningssågärder 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 uppskattnings 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 uppmerksamheten 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 inriktnings samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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.

N

(10)

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningsbestämmelser samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magelungen i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvalningsberättelsen 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 revisorsed i Sverige. Revisor 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.

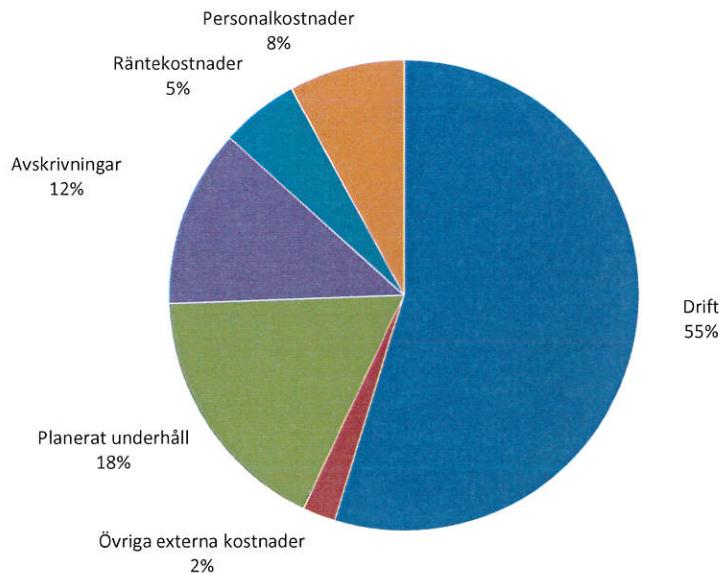
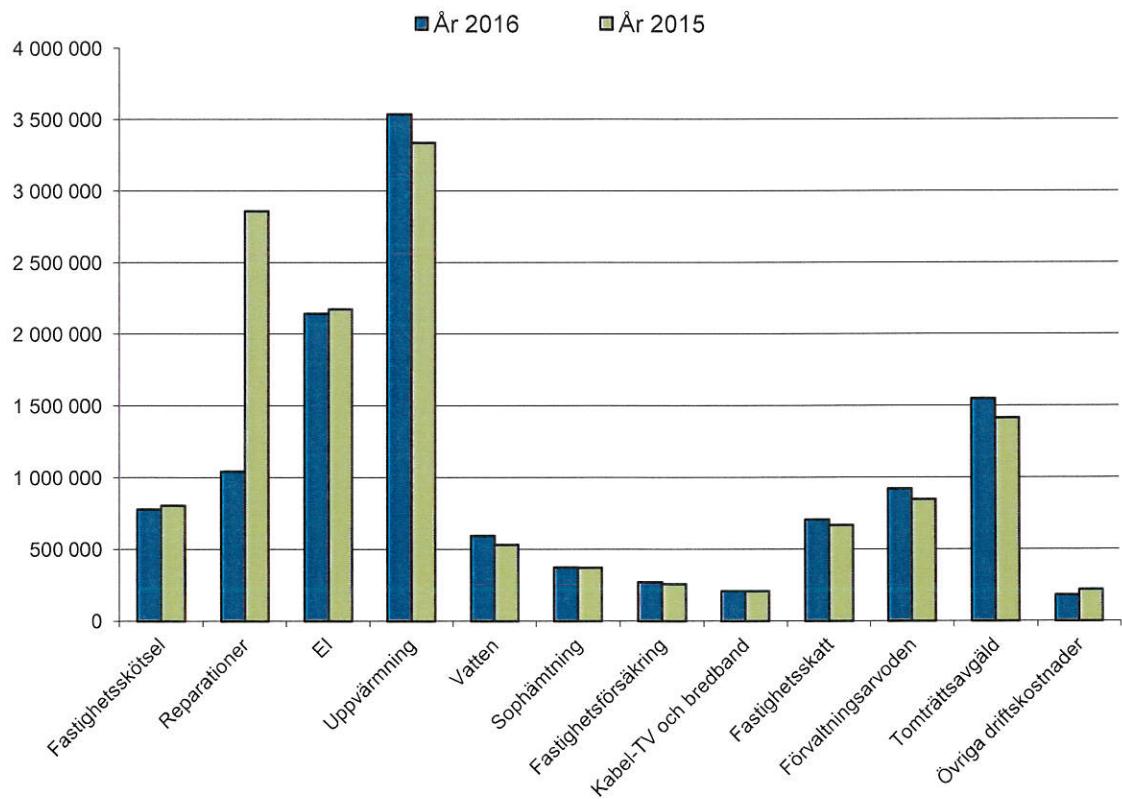
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 17 / 3 -2017

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Kompletterande uppgifter till noterna 1-3
hämtade från Bjf Magelungens Årsredovisning 2016

Not 1.	ÖVRIGA INTÄKTER	Y10684
sid 6	- ändiahandsuppläfelse	26745
	- hyra gästrum	133064
	- hyra förråd	18468
	- övernatelser, parker	144324
	- försäkringsersättningar	73.503
	- övrigt	14.580
Not 2	UNDERHÅLLSKOSTNADER	1.040922
sid 6	- byggnader	8.711
	- VA / VVS san	39.545
	- Ventilation	42.500
	- el	73.950
	- hiss	63912
	- fasad	192.866
	- markytor	118.776
	- lässystem / mycklar	82.578
	- vattenskador	219.420
	- skadegörelse	186.808
	- Övrigt	11.856

Not 3	PLANERAT UNDERHÅLL	3.918 846
sid 6	(se Resultaträkning / Rörelsekostn.)	
- byggnader	1.451 838	
- bygg tvätt	44 420	
- Värme	755 877	
- bygg- el	61 888	
- " - tak	206 250	
- " - fasad	400.000	
- altaner	300.000	
- markytor	493 750	
- lekutrustning	53.627	
- nyschlar, läs	151 196	

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 närliggande eller annan medlem får vara ombud. Med närliggande 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