ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Magelungen i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Magelungen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
40	lokaler (hyresrätt)	1 482
501	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 269
119	p-platser	0
39	garageplatser	0
Totalt 699 objekt		**32 751**

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

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Strandberg	Ordförande	2023-05-23	2024-06-10
Katarina Strandberg	Ledamot	2021-06-22	2025-02-07
Vlasta Valan	Ordförande	2024-06-10	
Vlasta Valan	Ledamot	2022-04-28	
John Rawley	Ledamot	2022-04-28	
Kjell Ottosson	Ledamot	2019-05-04	
Margus Toom	Ledamot	2024-06-10	
Carl Magnus Frisk	Ledamot	2023-05-23	
Anna Retourné	Ledamot	2023-05-23	
Nikki Svärdsén Mann	Ledamot	2024-06-10	2024-10-07
Kristine Bull Sletholt	Ledamot	2024-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Frisk, Anna Retourné, Vlasta Valan.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Strandberg, Carl Magnus Frisk, David Olsson och Vlasta Valan.

Revisorer har varit: George Lundqvist med Britt-Inger Eli Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Isabelle Ekstrand (sammankallande), Zohra Memmi samtJohan Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-12.

Årsavgifter

- under året har avgifterna höjts med 8%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Under 2024 skedde följande arbeten i bostadsrättsföreningen:
- Utomhusbelysning utbytt i samtliga gårdar och parkeringar.
- Fönsterinventering slutförd och jobbet med fönsterbyte forsätter enligt planen.
- Underhållsplanen kvalitetsäkrad och framtida underhåll planeras enligt den.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	byte av fasader och balkonger på höghusen
1998	renovering av tvättstugor
2002	byte av balkonger på låghusen
2003	stambyte
2005	källsortering infördes
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:

Årtal	Åtgärd
2025	Reläningen av liggande stammar
2025	Fortsätta planering för fönsterbyte i enlighet med föreningens underhållsplan
2025	Arbeta med föreningens underhållsplan
2025	Fasadtvätt på samtliga höghus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 660 och under året har det tillkommit 51 och avgått 48 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 663.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	158	218	214	245
Skuldsättning, kr/kvm	1 954	1 975	2 015	2 059	2 384
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 065	2 088	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	264	233	186	178	155
Årsavgifter, kr/kvm	794	750	693	679	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	781	725	705	687
Nettoomsättning, tkr	27 285	25 299	24 707	24 052	23 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 872	918	1 963	2 304	4 277
Soliditet, %	35	36	34	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, stora planerade underhållskostnader samt ökade kostnader för räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 959 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7% from 1 januari 2025.

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
Upplåtelseavgifter, kr	14 031 480	0	0	14 031 480
Underhållsfond, kr	181 665	0	-181 665	0
S:a bundet eget kapital, kr	**15 157 705**	**0**	**-181 665**	**14 976 040**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 361 040	918 489	181 665	25 461 195
Årets resultat, kr	918 489	-918 489	-1 872 305	-1 872 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**25 279 529**	**0**	**-1 690 640**	**23 588 890**
S:a eget kapital, kr	**40 437 234**	**0**	**-1 872 305**	**38 564 930**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 523 665 kr

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

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	25 279 529
Årets resultat, kr	-1 872 305
Reservation till underhållsfond, kr	-1 342 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 523 665
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**23 588 889**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**23 588 889**

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

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 284 555	25 298 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	737 158	532 113
Summa Rörelseintäkter		**28 021 713**	**25 830 737**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 529 750	-17 452 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 226 950	-712 755
Personalkostnader	Not 6	-1 841 405	-2 012 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 881 836	-2 894 953
Summa Rörelsekostnader		**-27 479 940**	**-23 072 861**
Rörelseresultat		**541 773**	**2 757 876**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	99 324	61 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 513 402	-1 900 910
Summa Finansiella poster		**-2 414 078**	**-1 839 387**
Resultat efter finansiella poster		**-1 872 305**	**918 489**
Resultat före skatt		**-1 872 305**	**918 489**
Årets resultat		**-1 872 305**	**918 489**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	95 281 722	92 265 223
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	873 911	1 040 438
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	5 573 506
Summa Materiella anläggningstillgångar		**96 155 633**	**98 879 167**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	750
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**750**
Summa Anläggningstillgångar		**96 156 133**	**98 879 917**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 373	1 519
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 162 524	10 237 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 548 350	1 054 202
Summa Kortfristiga fordringar		**12 729 246**	**11 293 113**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 004 424
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 004 424**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	307 755	232 954
Summa Kassa och bank		**307 755**	**232 954**
Summa Omsättningstillgångar		**13 037 001**	**12 530 490**
Summa Tillgångar		**109 193 135**	**111 410 407**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 976 040	14 976 040
Fond för yttre underhåll		0	181 665
Summa Bundet eget kapital		**14 976 040**	**15 157 705**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 461 195	24 361 040
Årets resultat		-1 872 305	918 489
Summa Fritt eget kapital		**23 588 889**	**25 279 529**
Summa Eget kapital		**38 564 929**	**40 437 235**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	43 428 168	19 136 250
Summa Långfristiga skulder		**43 428 168**	**19 136 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 145 503	46 139 921
Leverantörsskulder		1 560 523	1 338 500
Skatteskulder		80 149	59 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	213 894	180 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 199 968	4 118 741
Summa Kortfristiga skulder		**27 200 037**	**51 836 922**
Summa Skulder		**70 628 205**	**70 973 172**
Summa Eget kapital och skulder		**109 193 135**	**111 410 407**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	541 773	2 757 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 881 836	2 894 953
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 881 836**	**2 894 953**
Erhållen ränta	102 921	57 926
Erlagd ränta	-2 566 909	-1 767 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**959 620**	**3 943 605**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-526 513	303 353
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	411 040	-246 507
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-115 473**	**56 846**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**844 147**	**4 000 451**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-158 302	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-158 052**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-702 500	-702 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-702 500**	**-702 500**
Årets kassaflöde	**-16 405**	**3 297 951**
Likvida medel vid årets början	**11 468 812**	**8 170 861**
Likvida medel vid årets slut	**11 452 407**	**11 468 812**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 325 416	22 523 853
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el	1 037 130	929 084
	Hyror lokaler	706 572	701 024
	Hyror garage och parkeringsplatser	812 831	727 116
	Hyror övrigt	149 710	110 428
	Övriga primära intäkter	287 268	334 095
	Summa Bruttoomsättning	**27 318 927**	**25 325 600**
	Avgiftsbortfall	0	-9 150
	Hyresbortfall	-34 372	-17 826
	Summa	**-34 372**	**-26 976**
	Summa Nettoomsättning	**27 284 555**	**25 298 624**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	613 848	448 672
	Övriga sekundära intäkter	123 310	83 441
	Summa Övriga rörelseintäkter	**737 158**	**532 113**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-913 304	-1 048 118
	Snö och halk-bekämpning	-62 287	-104 470
	Reparationer	-1 479 010	-1 145 290
	Planerat underhåll	-3 829 513	-1 419 167
	Försäkringsskador	-1 321 432	-182 152
	El	-2 577 109	-3 247 864
	Uppvärmning	-4 901 906	-4 412 041
	Vatten	-1 249 915	-1 053 922
	Sophämtning	-716 244	-622 412
	Fastighetsförsäkring	-561 624	-506 847
	Kabel-TV och bredband	-221 887	-211 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-911 418	-893 031
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 014 561	-869 053
	Tomträttsavgäld	-1 768 542	-1 737 261
	Övriga driftkostnader	-1 000	0
	Summa Driftskostnader	**-21 529 750**	**-17 452 782**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-65 293	-22 234
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-214 788	-139 407
	Administrationskostnader	-257 846	-225 110
	Extern revision	-38 750	-35 000
	Medlemsavgifter	-152 163	-138 000
	Föreningsverksamhet	-60 106	-40 025
	Övriga förvaltningskostnader	-438 005	-112 979
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 226 950**	**-712 755**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-38 636	-35 000
	Övriga arvoden	-374 590	-449 220
	Löner och övriga ersättningar	-894 214	-887 757
	Sociala avgifter	-320 079	-437 888
	Uttagsbeskattning	-206 510	-202 506
	Övriga personalkostnader	-7 375	0
	Summa Personalkostnader	**-1 841 405**	**-2 012 371**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	41 217	29 393
	Ränteintäkter HSB bunden placering	56 083	31 119
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 024	1 011
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**99 324**	**61 523**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 512 679	-1 899 006
	Övriga räntekostnader	-723	-1 904
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 513 402**	**-1 900 910**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 175 546	172 175 546
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	481 250	481 250
	Årets investeringar	5 731 808	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**178 388 604**	**172 656 796**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-80 391 573	-77 689 913
	Årets avskrivningar	-2 715 308	-2 701 661
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-83 106 882**	**-80 391 573**
	Utgående redovisat värde	**95 281 722**	**92 265 223**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	348 000 000	348 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	258 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 984 000	3 984 000
	Summa	**616 184 000**	**616 184 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	108 187 000	108 187 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**108 187 000**	**108 187 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	3 710 516	3 710 516
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**3 710 516**	**3 710 516**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 670 078	-2 476 786
	Årets avskrivningar	-166 528	-193 292
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 836 605**	**-2 670 078**
	Utgående redovisat värde	**873 911**	**1 040 438**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 573 506	5 573 506
	Omklassificering till byggnad	-5 573 506	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**5 573 506**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	250	250
	Årets försäljning	-250	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**750**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	11 144 652	10 231 434
	Övriga fordringar	17 872	5 957
	Summa Övriga fordringar	**11 162 524**	**10 237 391**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 597
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 548 350	1 050 606
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 548 350**	**1 054 202**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	1 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	4 424
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 004 424**

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	307 755	232 954
	Summa Kassa och bank	**307 755**	**232 954**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,52%	2027-12-01	13 158 168	0
Stadshypotek AB	3,05%	2025-11-17	8 500 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-30	12 443 003	0
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	4,0%	2026-04-30	19 136 250	202 500
			64 573 671	**202 500**

Långfristig del	43 428 168
Nästa års amortering av långfristig skuld	202 500
Lån som ska konverteras inom ett år	20 943 003
Kortfristig del	21 145 503
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	202 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	810 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,52%	2027-12-01	13 158 168	0
Stadshypotek AB	3,05%	2025-11-17	8 500 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-30	12 443 003	0
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	4,0%	2026-04-30	19 136 250	202 500
			64 573 671	**202 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld	202 500
Lån som ska konverteras inom ett år	20 943 003
Kortfristig del	21 145 503

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	54 480	56 982
Källskatt	10 940	14 213
Övriga kortfristiga skulder	112 374	72 857
Summa Övriga skulder	**213 894**	**180 152**

Transaktion 09222115557541748571 Signerat VV, KBS, KO, MT, CMF, JR, AR, GL, SL

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 340 392	2 181 084
	Upplupna räntekostnader	223 096	276 603
	Övriga upplupna kostnader	1 636 480	1 661 054
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 199 968**	**4 118 741**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm, org.nr. 70200-3798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Transaktion 09222115557542532185 Signerat GL, SL

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 Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Magelungen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VLASTA VALAN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:09:05

KRISTINE BULL SLETHOLT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:07:40

KJELL OTTOSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:12:28

MARGUS TOOM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:03:35

CARL MAGNUS FRISK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 22:26:07

JOHN RAWLEY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:49:27

ANNA RETOURNÉ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:49:22

GEORGE LUNDQVIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:18:14

SEBASTIAN LEXANDER
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:47:29

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-01 kl. 18:19:28

SEBASTIAN LEXANDER
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:45:49

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.