



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Ledstängen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-04-01	1956
Skärmväggen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-04-01	1956
Skärmväggen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-04-01	1956 och 1957

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
501	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 269
19	lokaler (hyresrätt)	1 251
17	förråd	389
119	p-platser	0
39	garageplatser	762
1	mc-plats	6
Totalt 696 objekt		33 677

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John Rawley	Ordförande	2025-05-20	
John Rawley	Ledamot	2022-04-28	
Vlasta Valan	Ordförande	2024-06-10	2025-05-20
Kjell Ottosson	Ledamot	2019-05-04	
Britt-Inger Johansson	Ledamot	2025-05-20	
Margus Toom	Ledamot	2024-06-10	
Katarina Strandberg	Ledamot	2021-06-22	2025-02-04
Carl Magnus Frisk	Ledamot	2023-05-23	2025-05-20
Zivilé Slavinskaité	Ledamot	2025-05-20	
Belinda Retourné	Ledamot	2023-05-23	
Birgit Mathea Hustad	Ledamot	2025-05-20	
Kristine Bull Sletholt	Ledamot	2024-06-10	2025-05-20
Alexandra Bermhed	Ledamot	2025-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Belinda Retourné, John Rawley,Margus Toom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Rawley, Britt-Inger Johansson, Margus Toom

Revisorer har varit: George Lundqvist med Leila Lindström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 86 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 7% och ska höjas med 4% från den 1/1 2026.



Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Under 2025 skedde följande arbeten i bostadsrättsföreningen:
- Gymmet har renoverats och öppnat under hösten.
- Höghusens fasader har tvättats.
- Arbetet med kulvertar och relining av liggande avlopp har påbörjats.

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 lektrum
2018	nya hissar i höghusen
2025	relining av liggande avloppsstammar, etapp 1

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av liggande stammar, etapp 2
2026	Fortsätta planering för fönsterbyte i enlighet med föreningens underhållsplan
2026	Arbeta med föreningens underhållsplan
2026	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i höghusen
2026	Utredning inför renovering av undercentraler inkl. styr och regler
2027	Fasadarbeten
2028	Dränering

Medlemsinformation

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 663 och under året har det tillkommit 66 och avgått 63 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 666.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	146	158	218	214
Skuldsättning, kr/kvm	2 268	1 954	1 975	2 015	2 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 442	2 065	2 088	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	272	264	233	186	178
Årsavgifter, kr/kvm	868	794	750	693	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	848	781	725	705
Nettoomsättning, tkr	29 209	27 285	25 299	24 707	24 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 324	-1 872	918	1 963	2 304
Soliditet, %	33	35	36	34	32

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	944 560	0	0	944 560
Upplåtelseavgifter, kr	14 031 480	0	0	14 031 480
Underhållsfond, kr	0	0	65 409	65 409
S:a bundet eget kapital, kr	14 976 040	0	65 409	15 041 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 461 195	-1 872 305	-65 409	23 523 480
Årets resultat, kr	-1 872 305	1 872 305	2 324 187	2 324 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 588 890	0	2 258 778	25 847 667
S:a eget kapital, kr	38 564 930	0	2 324 187	40 889 116

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 276 591 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 588 889
Årets resultat, kr	2 324 187
Reservation till underhållsfond, kr	-1 342 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 276 591
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 847 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	25 847 667

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	29 208 561	27 284 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 861	737 158
Summa Rörelseintäkter		29 354 422	28 021 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 639 930	-21 529 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 205 291	-1 226 950
Personalkostnader	Not 6	-2 076 744	-1 841 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 023 033	-2 881 836
Summa Rörelsekostnader		-24 944 997	-27 479 940
Rörelseresultat		4 409 424	541 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	61 072	99 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 146 309	-2 513 402
Summa Finansiella poster		-2 085 237	-2 414 078
Resultat efter finansiella poster		2 324 187	-1 872 305
Resultat före skatt		2 324 187	-1 872 305
Årets resultat		2 324 187	-1 872 305



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	92 416 296	95 281 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	716 305	873 911
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	11 375 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 507 600	96 155 633
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		104 508 100	96 156 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 687	18 373
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	16 912 737	11 162 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 728 503	1 548 350
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		18 655 927	12 729 246
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	290 979	307 755
<i>Summa Kassa och bank</i>		290 979	307 755
Summa Omsättningstillgångar		18 946 906	13 037 001
Summa Tillgångar		123 455 006	109 193 135

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 976 040	14 976 040
Fond för yttre underhåll	65 409	0
Summa Bundet eget kapital	15 041 449	14 976 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 523 480	25 461 195
Årets resultat	2 324 187	-1 872 305
Summa Fritt eget kapital	25 847 667	23 588 889

Summa Eget kapital	40 889 116	38 564 929
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 937 421	43 428 168
Summa Långfristiga skulder		48 937 421	43 428 168

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 433 750	21 145 503
Leverantörsskulder		1 399 498	1 560 523
Skatteskulder		111 080	80 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	231 887	213 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 452 254	4 199 968
Summa Kortfristiga skulder		33 628 469	27 200 037

Summa Skulder		82 565 890	70 628 205
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		123 455 006	109 193 135
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 409 424	541 773
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 023 033	2 881 836
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 023 033	2 881 836
Erhållen ränta	61 072	102 921
Erlagd ränta	-2 104 708	-2 566 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 388 821	959 620
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-162 908	-526 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 584	411 040
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-64 324	-115 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 324 497	844 147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 375 000	-158 303
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 375 000	-158 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	11 797 500	-702 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 797 500	-702 500
Årets kassaflöde	5 746 997	-16 405
Likvida medel vid årets början	11 452 407	11 468 812
Likvida medel vid årets slut	17 199 404	11 452 407



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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 027 772	24 325 416
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el	1 262 397	1 037 150
	Hyror lokaler	769 380	706 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	843 902	812 831
	Hyror övrigt	136 068	149 710
	Övriga primära intäkter	261 111	267 268
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 300 630	27 298 947
	Avgiftsbortfall	-1	0
	Hysesbortfall	-92 068	-34 372
	<i>Summa</i>	-92 069	-34 372
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 208 561	27 264 575
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	613 848
	Övriga sekundära intäkter	145 861	123 310
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	145 861	737 158
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 278 023	-1 927 865
	Snö och halk-bekämpning	-41 916	-62 287
	Reparationer	-1 113 943	-1 479 010
	Planerat underhåll	-1 276 591	-3 829 513
	Försäkringsskador	-277 437	-1 321 432
	El	-2 836 701	-2 577 109
	Uppvärmning	-4 901 303	-4 901 906
	Vatten	-1 422 872	-1 249 915
	Sophämtning	-752 087	-716 244
	Fastighetsförsäkring	-595 560	-561 624
	Kabel-TV och bredband	-209 865	-221 887
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-972 235	-911 418
	Tomträttsavgäld	-1 946 708	-1 768 542
	Övriga driftkostnader	-14 689	-1 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 639 930	-21 529 750

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-166 905	-65 293
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-197 661	-214 788
	Administrationskostnader	-213 521	-257 846
	Extern revision	-41 000	-38 750
	Konsultkostnader	-9 935	0
	Medlemsavgifter	-145 355	-152 163
	Föreningsverksamhet	-37 166	-60 106
	Övriga förvaltningskostnader	-393 747	-438 005
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 205 291	-1 226 950

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-39 624	-38 636
	* Övriga arvoden	-487 680	-374 590
	Löner och övriga ersättningar	-944 865	-894 214
	Sociala avgifter	-356 578	-320 079
	Uttagsbeskattning	-241 952	-206 510
	Övriga personalkostnader	-6 045	-7 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 076 744	-1 841 405

* Årets utbetalda arvoden, avser arvoden som beslutades på stämman 2024.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	29 479	41 217
	Ränteintäkter placeringar	28 750	56 083
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 843	2 024
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	61 072	99 324

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 146 198	-2 512 679
	Övriga räntekostnader	-111	-723
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 146 309	-2 513 402
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 175 546	172 175 546
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 213 058	481 250
	Årets investeringar	0	5 731 808
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	178 388 604	178 388 604
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 106 882	-80 391 573
	Årets avskrivningar	-2 865 427	-2 715 308
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-85 972 308	-83 106 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 416 296	95 281 722
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	406 000 000	348 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	226 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 784 000	3 984 000
	<i>Summa</i>	642 584 000	616 184 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	108 187 000	108 187 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	108 187 000	108 187 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 710 516	3 710 516
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 710 516	3 710 516
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 836 605	-2 670 078
	Årets avskrivningar	-157 606	-166 528
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 994 211	-2 836 605
	<i>Utgående redovisat värde</i>	716 305	873 911
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	5 573 506
	Årets investeringar	11 375 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-5 573 506
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 375 000	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	16 908 425	11 144 652
	Övriga fordringar	4 312	17 872
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 912 737	11 162 524
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 728 503	1 548 350
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 728 503	1 548 350

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	290 979	307 755
---------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	290 979	307 755
-----------------------------	----------------	----------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,94%	2027-03-30	12 443 003	0
Stadshypotek AB	2,50%	2027-12-01	13 158 168	0
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	4,00%	2026-04-30	18 933 750	202 500
Swedbank	2,37%	2026-02-28	8 500 000	0
Swedbank	2,67%	2028-10-25	12 000 000	0
			76 371 171	202 500

Långfristig del	48 937 421
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	27 433 750
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	27 433 750
-----------------	------------

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	3,12%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,94%	2027-03-30	12 443 003	0
Stadshypotek AB	2,50%	2027-12-01	13 158 168	0
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek AB	4,00%	2026-04-30	18 933 750	202 500
Swedbank	2,37%	2026-02-28	8 500 000	0
Swedbank	2,67%	2028-10-25	12 000 000	0
			76 371 171	202 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	27 433 750
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	27 433 750
-----------------	------------

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	36 100
	Momsskuld	88 848	54 480
	Källskatt	10 994	10 940
	Övriga kortfristiga skulder	132 045	112 374
	<i>Summa Övriga skulder</i>	231 887	213 894
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 574 126	2 340 392
	Upplupna räntekostnader	264 697	223 096
	Övriga upplupna kostnader	1 613 431	1 636 480
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 452 254	4 199 968

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-10.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm
Org.nr 702001-3798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 försummelse 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Lundqvist
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Magelungen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

John Rawley

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:37:06



Kjell Ottosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 09:32:16



Margus Toom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 16:51:15



Zivilé Slavinskaité

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:38:17



Birgit Mathea Hustad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:09:56



Britt-Inger Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:55:35



Belinda Retourné

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:14:56



Alexandra Bermhed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:19:24



George Lundqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 19:53:21



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:52:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-01 kl. 19:52:26



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:51:34



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.