



Årsberättelse

2014

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Församlingssalen HÖGDALSKYRKAN (ingång från busstorget) **tisdagen den 21 april 2015 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 behörigen skett
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. andra beslutet av nya stadgar
14. fråga om arvoden
15. val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisor och suppleanter
18. val av valberedning
19. val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6
20. 3 motioner från Renström lgh 0063
21. 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 närstående 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 närstående eller annan medlem får vara biträde.

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

REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN FRÅN 18.30

TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÅTELSEAVTALET.

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

OBS! Årsredovisning 2014 med Bokslut och Revisionsrapport kan erhållas på Fastighetsexpeditionen.

Finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida

"www.brfmagelungen.se"



Org Nr: 702001-3798

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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 2014 till och med 31 december 2014, föreningens 60:e verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Förvaltningsberättelse 2014

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

Föreningens fastigheter innehåller 500 bostadsrättslägenheter, 40 lokaler av olika slag, 36 garage och 120 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Lägenhetsbeståndet består av

1 rum/kökskåp	35 st
1 rum/kök	66 st
2 rum/kök	178 st
3 rum/kök	157 st
4 rum/kök	55 st
5 rum/kök	9 st

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets utgång 630 stycken. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar § 3. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande. Under året har 87 (varav 9 gåva, 2 arv, 76 köp) överlåtelse av bostadsrätter ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sune Pettersson	Ordförande
C-G Sundelin	Vice ordförande
Christina Axén	Sekreterare
Eva Granath	Ledamot, Studieorganisatör
Jörgen Zachau	Ledamot
Gun Edin	Ledamot

Katarina Helin Ledamot utsedd av HSB tillika förvaltare

Suppleanter har varit:

Ingvar Winell
Mikael Jonsson
Max Preusler

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma **21 april 2015** är ledamöterna C-G Sundelin, Eva Granath, Christina Axén samt 2014 års samtliga suppleanter.

28

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sune Pettersson, Eva Granath, C-G Sundelin samt Katarina Helin, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

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

Ombud till Distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB:s i Stockholm distrikt 6 har varit Ingvar Winell, Eva Granath, Sune Pettersson samt Christina Axén.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 maj i Högdalskyrkan, 34 (45) röstberättigade medlemmar var närvarande.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit **10** protokollförda sammanträden. Vidare har förhandlingar och möten skett med Schneider Electric ang energieffektiviseringen Steg 2, med Klimat & Byggkompaniet AB ang ett flertal vattenskador i fastigheterna samt med Electrolux/Dipart ang ombyggnad av tvättstuga i port 273

Suppleanter 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. Kenneth Erikson gick i pension under året.

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 Byggtjänst AB.

JA

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 fjärrvärmenät med Fortum Fjärrvärme. Under 2013 har föreningen förbrukat **3808 Mwh**, motsvarande siffra var 2013 **4072 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 månadsavier. I detta pris ingår samtliga kostnader för elnät samt elhandel (inklusive energiskatt, elcertifikat samt moms). Under år 2014 har föreningen förbrukat **1 667 Mwh**, motsvarande siffra 2013 var **1 690 Mwh**.

Föreningslokalen

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

Medlemsblad

Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om verksamheten inom vår förening. Det har under året utgivits **5** gånger. Adressen till hemsidan återfinns under www.brfrmagelungen.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.

Ombyggnad av tvättstuga port 273 med undantag för vissa kompletterande arbeten.

OVK-besiktningar i höghusen, isolering av vindar i låghusen, asfalteringsarbeten mellan portarna ÖH 8-14, yttertaksmålningar fastigheterna 241-243

Planerade arbeten 2015

Slutförande av Schneiders Energieffektivering Steg 2: injustering av stamventiler samt radiatorventiler i alla lägenheter, OTC-styrning i 6 undercentraler (UC), etc

Renovering av fastighetsexpeditionen och Föreningslokalen efter översvämningarna i juli/aug 2014. Detta är delvis ett försäkringsärende.

Fortsättning med yttertaksmålningar av låghusen 247-257, byten av cykelrumsdörrar och asfaltering kv Ledstången enligt underhållsplanen, ev ombyggnad av vägghängda toaletter

Sophantering

Föreningen har sedan 2005 fastighetsnära källsortering av hushållssopor i sex olika soprum. Hämtning en utförs av Reno Nord på uppdrag av Trafikkontoret. Kostnad ca kr 200 000.

Hantering 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 2014

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	-	199 846
Årets resultat		2 723 602
		2 523 756

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	-	2 124 439	Planerat underhåll 2014
Överföring till yttre fond		1 330 000	Enligt 2014 års budget, avsättning
Extra överföring till yttre fond		2 000 000	
Balanserat resultat		1 318 195	
		2 523 756	

2014

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 462 832	22 576 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-11 658 490	-13 153 597
Övriga externa kostnader	Not 3	-453 217	-488 465
Planerat underhåll		-2 124 439	-1 187 933
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 443 165	-1 304 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 710 638	-3 284 332
Summa rörelsekostnader		-18 389 949	-19 419 258
Rörelseresultat		5 072 883	3 156 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 490	6 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 371 771	-3 116 516
Summa finansiella poster		-2 349 281	-3 110 071
Årets resultat		2 723 602	46 791

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	101 817 788	103 737 263
Inventarier och maskiner	Not 8	54 357	121 001
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 281 492	0
		<u>103 153 637</u>	<u>103 858 264</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	950	950
		<u>950</u>	<u>950</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 154 587</u>	<u>103 859 214</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		47 883	12 029
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 361 862	4 743 903
Placeringskonto HSB Stockholm		501 114	0
Aktuell skattefordran		87 184	1 774
Övriga fordringar	Not 11	1 033 142	33 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	944 127	820 345
		<u>4 975 311</u>	<u>5 611 338</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 004 378	4 371
Kassa och bank	Not 14	257 455	187 412
Summa omsättningstillgångar		<u>7 237 143</u>	<u>5 803 121</u>
Summa tillgångar		<u>110 391 730</u>	<u>109 662 335</u>

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

943 180

943 180

Upplåtelseavgifter

12 057 860

12 057 860

Yttre underhållsfond

3 837 373

3 713 306

16 838 41316 714 346*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-199 846

-122 570

Årets resultat

2 723 602

46 791

2 523 756-75 779

Summa eget kapital

19 362 17016 638 568**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

86 766 509

88 646 081

Leverantörsskulder

1 291 794

721 554

Övriga skulder

Not 17

62 684

69 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 908 574

3 586 762

Summa skulder

91 029 56193 023 768**Summa eget kapital och skulder****110 391 730****109 662 335****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

108 187 000

108 187 000

Summa ställda säkerheter**108 187 000****108 187 000****Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld

13 839

14 224

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 723 602	46 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 710 638	3 284 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 434 240	3 331 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 244 901	150 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 635	-226 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 074 704	3 255 052
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 006 011	-780 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-51 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 006 011	-831 845
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 879 572	-1 856 008
Inbetalda insatser	0	2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 879 572	943 992
Årets kassaflöde	189 121	3 367 199
Likvida medel vid årets början	4 935 686	1 568 488
Likvida medel vid årets slut	5 124 807	4 935 686

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,65 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	19 956 576	19 736 400
	Årsavgifter el	1 333 768	1 316 751
	Hyror	1 329 296	1 229 149
	Övriga intäkter	884 834	342 025
	Bruttoomsättning	23 504 474	22 624 325
	Avgifts- och hyresbortfall	-39 615	-47 538
	Hyresförluster	-2 027	-667
		23 462 832	22 576 120
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	674 813	586 873
	Reparationer	701 956	1 834 415
	El	2 352 770	2 490 525
	Uppvärmning	3 367 168	3 571 339
	Vatten	499 998	539 766
	Sophämtning	339 256	300 342
	Fastighetsförsäkring	243 680	201 250
	Kabel-TV och bredband	409 561	468 600
	Fastighetsskatt	657 120	650 890
	Förvaltningsarvoden	820 983	897 774
	Tomträttsavgäld	1 458 252	1 458 258
	Övriga driftskostnader	132 933	153 565
		11 658 490	13 153 597
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	11 665	6 357
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	114 304	116 758
	Administrationskostnader	170 935	129 101
	Extern revision	26 938	25 950
	Konsultkostnader	-7 563	77 969
	Medlemsavgifter	136 938	132 330
		453 217	488 465
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	244 750	226 675
	Revisionsarvode	14 833	14 667
	Övriga arvoden	27 475	7 600
	Löner och övriga ersättningar	775 433	716 382
	Sociala avgifter	264 568	171 342
	Utagsbeskattning	82 513	108 932
	Pensionskostnader och förpliktelser	12 034	17 861
	Övriga personalkostnader	21 559	41 473
		1 443 165	1 304 931
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 990	4 472
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 114	0
	Ränteintäkter skattekonto	68	148
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 083	0
	Övriga ränteintäkter	1 235	1 826
		22 490	6 446
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 371 479	3 115 155
	Övriga räntekostnader	292	1 361
		2 371 771	3 116 516



HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	157 856 586	157 076 586
Årets investeringar	724 519	780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 581 105	157 856 586
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-54 119 323	-50 987 013
Årets avskrivningar	-2 643 994	-3 132 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 763 317	-54 119 323
Utgående bokfört värde	101 817 788	103 737 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 977 000	3 977 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 006 000	1 006 000
Summa taxeringsvärde	347 983 000	347 983 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 698 509	1 646 664
Årets investeringar	0	51 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 698 509	1 698 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 577 508	-1 425 486
Årets avskrivningar	-66 644	-152 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 644 152	-1 577 508
Bokfört värde	54 357	121 001
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 281 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 281 492	0
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	33 142	33 287
Övriga fordringar	1 000 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 033 142	33 287
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	942 669	820 345
Upplupna intäkter	1 458	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	944 127	820 345

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

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	0
Medlemskonto OK	4 378	4 371
	2 004 378	4 371

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	360	2 001
Handelsbanken	257 095	185 411
	257 455	187 412

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	943 180	12 057 860	3 713 306	-122 570	46 791
Resultatdisposition			124 067	-77 276	-46 791
Årets resultat					2 723 602
Belopp vid årets slut	943 180	12 057 860	3 837 373	-199 846	2 723 602

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	31851	1,83%	2018-12-30	1 911 169	191 116
Stadshypotek	46425	1,30%	2015-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	46430	1,28%	2018-12-30	11 312 491	400 000
Stadshypotek	770992	4,20%	2015-03-01	11 511 250	700 000
Stadshypotek	931969	2,55%	2016-04-30	20 250 000	0
Stadshypotek	972187	2,18%	2015-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	972188	2,18%	2015-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	972189	2,10%	2015-12-30	8 445 284	183 508
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
				86 766 509	1 474 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 85 291 885

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 79 393 389

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	15 567	23 265
Källskatt	11 017	10 006
	62 684	69 371

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 839 661	1 666 816
Övriga upplupna kostnader	1 068 913	1 919 946
	2 908 574	3 586 762

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



Org Nr: 702001-3798

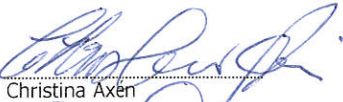
HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

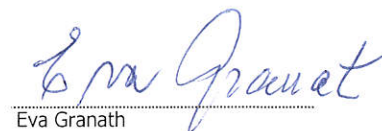
2014-12-31

2013-12-31

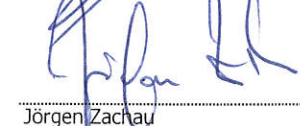
Stockholm, den 2015-03-17


Christina Axén


Claes-Göran Sundelin


Eva Granath

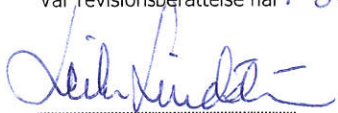

Gunhild Andersson Edin


Jörgen Zachau


Katarina Helin


Sune Pettersson

Vår revisionsberättelse har 18-3 -15 lämnats beträffande denna årsredovisning





Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/3-15

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

KOMPLETTERANDE UPPGIFTER TILL NOTERNA 1 OCH 2 HÄMTADE FRÅM BRF
MAGELUNGENS ÅRSREDOVISNING 2014 FÖR ATT LÄTTARE KUNNA TOLKA
BOKSLUTSUPPGIFTER.

Not 1 I posten *ÖVRIGA INTÄKTER* 884 834

Bränsleavgifter garage	43 272
Överlåtelseavg./panter	110 378
Gästrum	26 585
Försäkringsersättning	616 580
Övrigt	88 019

UNDERHÅLLSKOSTNADER 701 956

Not 2. *REPARATION*

-va	12 576
-tvättstugor	58 904
-vvs	26 100
-värme	11 945
-ventilation	10 511
-el	17 997
-hiss	117 500
-balkong	56 500
-mark	41 594
-garage	17 908
-nycklar/låssystem	75 222
-jourmontör	20 578
-skador självrisk	44 000
-vattenskador	702 950
-övrigt	14 225
Kostnadsfört 2013	- 526 554

Kassaflödsanalys-Investeringsverksamhet 2 006 011

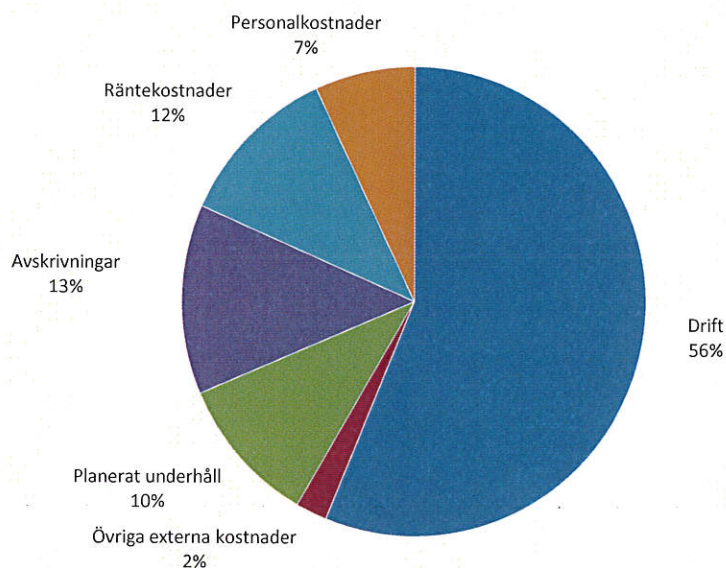
Ombyggnad tvättstuga och lgh port 253

Resultat och ställning

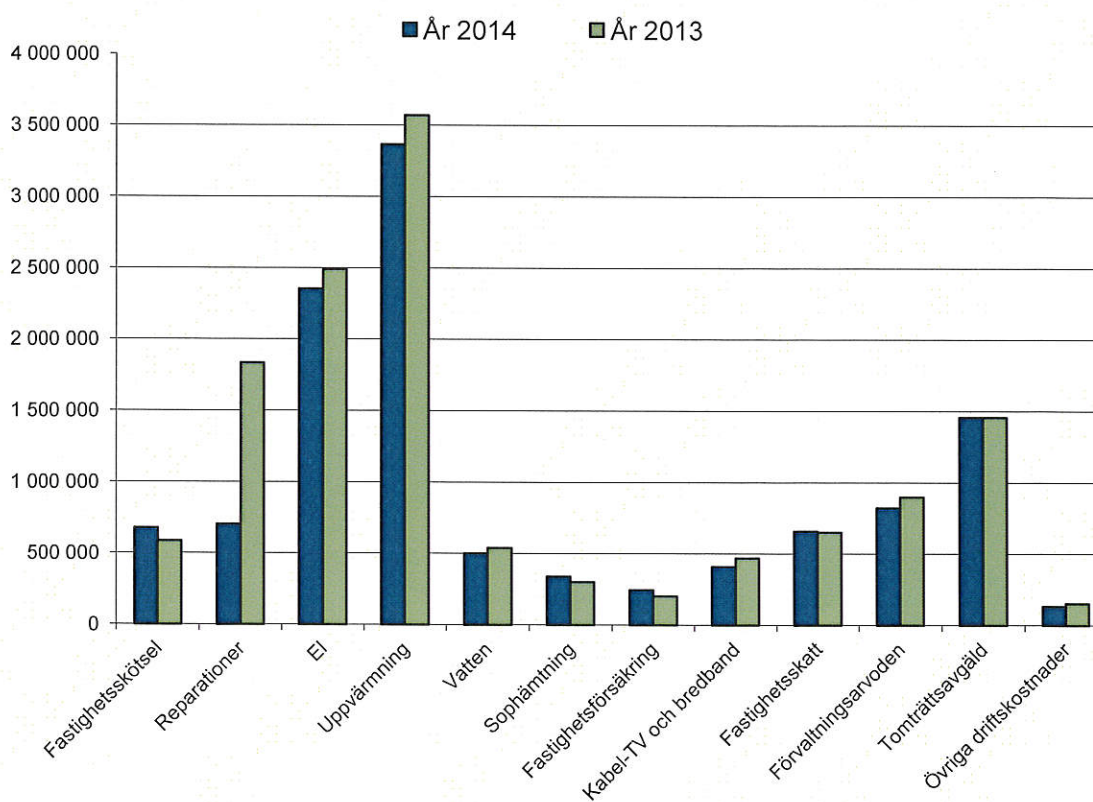
		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	(tkr)	23.463	22.576	22.159	22.092	22.249
Rörelseresultat	(tkr)	5.073	3.157	1.541	3.712	3.517
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	2.724	47	-2.040	195	327
Balansomslutning	(tkr)	110.392	109.662	108.898	108.898	110.229
Soliditet	(%)	17,5 %	15,2 %	12,6 %	13,3 %	13,0 %

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion-2014-1230-1
Motionsdiskutionsmotion

Jag anser att gårdsmöten eller dylikt bör hållas cirka 3 veckor innan sista inlämningsdagen för motioner till nästkommande stämma. Syftet med är givetvis att diskutera vad för motioner man skulle vilja lämna in, samt att på förhand höra med styrelsen vad de tycker om dessa potentiella motioner. Det kan ju vara så att det inte behövs en motion, och styrelsen istället ordnar en omedelbar åtgärd, eller att motionen bryter mot HSB:s grundstadgar och automatiskt måste avslås.

Det vore desutom ännu mer önskvärt att höra vad andra i föreningen tycker, och att medlemarna inte behöver vänta ytterligare ett år på att ta upp dessa saker med styrelsen.

Alltså, ett motionsdiskutionsmöte ordnat av och innefattande styrelsen begäres i denna motion.

Rehnström lägenhet 0063

Motion-2014-1230-2
Antiöverumplingsmotion

Momentet av "energibesparingsprojektet" som innefattade att skruva loss reglagen till elementen kom som något av en chock i slutet av september 2014. Jag anser att 2 till 3 veckor var alldeles för kort tid för att förbereda sig ingreppet. Jag har inga minnen av att ha hört något innan dess om detta moment i projektet.

Jag anser att dylika moment bör aviseras minst 3 månader i förväg, och att alla medlemmar bör få fullständig specifikationer om både utföranden och avsedda ändamål.

Alltså, all planerad ändring av infrastruktur och dylikt, skall meddelas minst 3 månader i förväg, och bör om möjligt diskuteras på möten. [se motion-2014-1230-1]

Rehnström lägenhet 0063

Motion-2014-1230-3

Delgivandemotion

Alla föreningsmedlemmar, som så önskar, skall få tillgång till en fullständig teknisk specifikation av alla typerna av RF-ID-lås som använd inom föreningen. Detta då dessa definitivt INTE finns tillgängliga på nätet. Med "tillgänglig" avses här en fullständig URL som också länkar till en existerande fil, i ett läsbart format.

Ett exemplar av en sådan teknisk specifikation borde vara en mycket enkel sak för styrelsen, efter som jag utgår ifrån att de inte fattar beslut om att införa ett system utan att förstå de tekniska detaljerna om hur det fungerar.

En mycket viktig detalj av systemets tekniska specifikationer är i vilken omfattning som systemets loggar är åtkomliga för externa element. Man ställer sig frågor som:

- Lagras loggarna lokalt? (dvs. på en server i föreningen)
- Har Aptus tillgång till dem, och om så hur säker är överföringen?
- Hur säker är överföringen mellan portlås och ev. lokalserver?
- Hur kan styrelsen garantera att Aptus och ev. mellanmän (Man-in-the-middle) raderar logininformation efter 14 dagar?
- Hur kan medlemmar vara säkra på att det lokala systemet raderar logininformation efter 14 dagar, om de inte får se alla tekniska specifikationer?

Alltså, ALLA tekniska specifikationer på Aputs RF-ID-lås, särskilt dataöverföring samt nätverksstruktur, till alla medlemmar som önskar läsa dem.

Rehnström lägenhet 0063

Motion 2014-1230-1: Motionsdiskussionsmotion

Styrelsens yrkande

Styrelsen konstaterar att begreppet gårdsmöte eller motsvarande inte tas upp i stadgarna, dvs. det finns vare sig skyldighet att hålla sådana eller reglerade former hur sådana ska hållas. Däremot regleras i stadgarna (§ 17) medlemmarnas motionsrätt och att motioner ska inlämnas senast före decembers månad utgång.

Varje medlem i föreningen har rätt att lämna motioner till styrelsen inför årsstämma. Denna rätt är suverän, och det är därför viktigt att rätten inte begränsas eller styrs av andra, t.ex. styrelsen. För att inte risk för att detta ska ske, eller misstänkas ske, anser styrelsen att det inte är lämpligt att styrelsen är inblandad i tillblivelsen av motioner.

Vidare noterar styrelsen att detta innebär att gårdsmötena skulle, enligt motionen, anordnas i början av december. Detta är en tid på året som av många upplevs som stressande och kravfylld. Det är därför, enligt styrelsens bedömning, en olämplig tid på året för att arrangera sådana möten som motionären avser.

Styrelsen yrkar således avslag på motionen.

Styrelsen vill gärna tillägga, att det står var och en medlem fritt att själv arrangera sådana möten utan styrelsens medverkan. Föreningens lokaler kan användas i det syftet. Därtill kan också nämnas möjligheten för varje medlem att ta kontakt med styrelsen eller medlemmar därav.

Motion 2014-1230-2: Antiöverrumplingsmotion

Styrelsens yrkande

Styrelsen noterar att aviseringstiden för kallelse till stämma och extra stämma regleras i stadgarna § 16, där aviseringstiden för kallelse till ordinarie stämma anges till 2-4 veckor och till extra stämma 1-4 veckor, dvs. den längsta aviseringstiden är fyra veckor. Någon aviseringstid för mindre ingrepp av hantverksmässig karaktär (som styrelsen anser att det i detta fall gäller) regleras inte i stadgarna.

I stadgarna anges att "bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar" avseende hantverksmässiga ingrepp (§ 36) och att "företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för..." (§ 43). Avisering om sådant tillträde regleras inte.

Därtill kan styrelsen informera om att många firmor och hantverkare har ganska kort framförhållning, och att ha en framförhållningstid på tre månader låter sig knappast göras i praktiken.

Sammantaget konstaterar styrelsen att den längsta aviseringstid som regleras i stadgarna är högst fyra veckor och avser kallelse till stämma. Två till tre veckors avisering är en realistisk framförhållning avseende planerade hantverksmässiga ingrepp av mindre karaktär. Anser bostadsrättshavare att den information som meddelas på anslagstavlor och/eller i brevlådor är otillräcklig eller tveksam går det naturligtvis bra att ta kontakt med styrelsen eller fastighetsskötarna.

Styrelsen yrkar således avslag på motionen.

Motion 2014-1230-3: Delgivandemotion

Styrelsens yrkande

Som tidigare framgått i de diskussioner som uppstått i samband med den låslösning som styrelsen valt finns det nackdelar och fördelar med alla system som står till buds. I valet mellan olika system har styrelsen tagit hänsyn till dessa och vägt in förutsättningar, som t.ex. hur svåra eller lätta systemen är att hantera, kostnader för drift och installation, skydd mot oönskade intrång och annat som har betydelse. Den personliga integriteten ingår i det som tagits med i dessa överväganden. Styrelsen har valt det system som styrelsen anser vara det som bäst motsvarar föreningens behov.

För systemuppbyggnad och installation har ett professionellt företag, Bergs Lås, anlitats för uppdraget att förse föreningens gemensamma lokaler med elektroniska lås. Bergs Lås har i sin tur använt sig av produkter och tjänster från ett på marknaden etablerat företag på området, Aptus Elektronik AB. Området är i viss utsträckning kontroversiellt, vilket motionen bekräftar, men är dessbättre reglerat av myndigheter genom reglering i lag. Regleringen har beskrivits i ett antal faktablad, utgivna av den statliga myndigheten Datainspektionen. Där beskrivs på ett lättöverskådligt sätt vad en förening får, respektive inte får, göra och de krav som ställs på ett elektroniskt låssystem.

De tekniska specifikationerna kan endast meddelas av leverantören, varför styrelsen hänvisar till denne.

Styrelsen yrkar på att motionen ska anses vara besvarad.

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 närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående 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 bevitnad.

HSB Stockholm