Årsredovisning

2015

Magelungen

Styrelse och fastighetsskötare under 2015

Bakre rad: Sune Pettersson v ordf, C-G Sundelin ordf, Kenneth Eriksson mark, Jörgen Zachau sekreterare, Mikael Jonsson data/IT teknik/el, Gun Edin fakturor, yttre och inre miljö,
Främre rad: Eva Granat yttre och inre miljö/städ, Ingvar Winell ekonomi,
Pia Johansson och Kjell-Åke Nilsson fastighetsskötare

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Församlingssalen HÖGDALSKYRKAN (ingång från busstorget) **tisdagen den 19 april 2016 klockan 19.00**

Information från Enskede, Årsta, Vantörs stadsdelsförvaltning ang. planer för Högdalens närområde. Denna information hålls kl. 18.30 före stämmans öppnande.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. fastställande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
7. fråga om kallelse skett enligt stadgarna
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. 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 lägenhet 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 2015 med Bokslut och Revisionsrapport kan erhållas på Fastighetsexpeditionen. Finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida
"www.brfmagelungen.se"

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm, org. nr 702001-3798, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2015 till och med 31 december 2015, föreningens 61:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse 2015

Verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

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

Lägenhetsbeståndet består av

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

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets utgång 633 stycken. Medlem är också HSB Stockholm i enlighet med föreningens stadgar. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande. Under året har 68 (varav 6 gåva, 6 arv, 55 köp och 1 (en) bodelning) överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

C-G Sundelin	Ordförande
Sune Petterson	Vice ordförande
Jörgen Zachau	Sekreterare
Eva Granath	Ledamot, Studieorganisatör
Kenneth Eriksson	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 **19 april 2016** är ledamöterna Sune Petterson, Gun Anderson/Edin och Jörgen Zachau samt 2015 års samtliga suppleanter

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

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

Ombud till Distriktsstämman

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 april i Högdalskyrkan, 45 (34) röstberättigade medlemmar var närvarande samt en fullmakt. Extra stämma hölls 24 mars med anledning av förslag av nya stadgar, 26 medlemmar var närvarande.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit **13** protokollförda sammanträden. Vidare har förhandlingar och möten skett med Schneider Electric ang energieffektiviseringen Steg 2, med Klimat & Byggkompaniet AB ang återställning av vattenskador i Föreningslokalen och Fastighetsexpeditionen juli 2014.

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.

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. OZ

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 2015 har föreningen förbrukat **3569** Mwh, motsvarande siffra var 2014 **3706** 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 2015 har föreningen förbrukat **1584 Mwh**, motsvarande siffra 2014 var **1667 Mvh**.

Föreningslokalen

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

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

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade

Stadgar

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Andra gången 2015-04-21 på ordinarie föreningsstämma.

Medlemsblad

Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om verksamheten inom vår förening. Det har under året utgivits **5** gånger dels som utdelad papperskopia, dels på hemsidan. Adressen till hemsidan återfinns under www.brfmagelungen.se.

Slutförda arbeten i fastigheterna

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

Yttertaksmålningar fastigheterna 247-257 OZ

Renovering av Föreningslokalen och Fastighetsexpeditionen.efter vattenskador 2014

Slutfört Schneiders energieffektivering Steg 2 med injustering av stam-och radiatorventiler i alla lägenheter och lokaler samt OTC-styrning i de 6 undercentralerna (UC).

Byten av 17 cykelrumsdörrar i kv. Ledstången samt asfaltering av ytor i samma kvarter.

Planerade arbeten 2016

Fortsatt ommålning av yttertak i låghusen

Ny gästlägenhet i port 271

Asfalteringar

Tvättning av höghusens betongfasader

Renovering tvättstugor E och O

11 cykeldörrar

Trappbelysning och belysningsstolpar

Ny entrédörr till föreningslokalen/fastighetsexpeditionen

Inga större investeringar/underhållsarbeten är planerade under kommande 5-års period.

Sophantering

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

Kostnad ca kr 200 000.

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

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 december 2015

Resultat och ställning

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	(tkr)	23.093	23.463	22.576	22.159	22.092
Rörelseresultat	(tkr)	3.213	5.073	3.157	1.541	3.712
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	1.552	2.724	47	-2.040	195
Balansomslutning	(tkr)	111.346	110.392	109.662	108.898	108.898
Soliditet	(%)	18,8 %	17,5 %	15,2 %	13,3 %	13,3 %

02

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har ta ställning till:

Balanserat resultat	1 318 195
Årets resultat	1 552 407
	2 870 602

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	-1 509 437
Överföring till yttre fond	1 313 000
Balanserat resultat	3 067 039
	2 870 602

OZ

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 093 025	23 462 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 685 438	-11 658 490
Övriga externa kostnader	Not 3	-481 954	-453 217
Planerat underhåll		-1 509 437	-2 124 439
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 472 755	-1 443 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 730 318	-2 710 638
Summa rörelsekostnader		-19 879 902	-18 389 949
Rörelseresultat		**3 213 123**	**5 072 883**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 278	22 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 685 994	-2 371 771
Summa finansiella poster		-1 660 716	-2 349 281
Årets resultat		**1 552 407**	**2 723 602**

OZ

1.

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	100 429 656	101 817 788
Inventarier och maskiner	Not 8	129 036	54 357
Pågående nyanläggningar	Not 9	578 069	1 281 492
		101 136 761	103 153 637
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	950	950
		950	950
Summa anläggningstillgångar		101 137 711	103 154 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 926	47 883
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 207 210	2 361 862
Placeringskonto HSB Stockholm		3 503 778	501 114
Övriga fordringar	Not 11	108 337	120 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 007 170	1 944 127
		7 873 422	4 975 311
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 004 402	2 004 378
Kassa och bank	Not 14	330 827	257 455
Summa omsättningstillgångar		10 208 650	7 237 143
Summa tillgångar		**111 346 361**	**110 391 730**

02

2

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
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		5 042 934	3 837 373
		18 043 974	16 838 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 318 195	-199 846
Årets resultat		1 552 407	2 723 602
		2 870 602	2 523 756
Summa eget kapital		20 914 577	19 362 170
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	83 820 393	86 766 509
		83 820 393	86 766 509
Korfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 547 630	1 291 794
Övriga skulder	Not 17	198 646	62 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 865 116	2 908 574
Summa skulder		6 611 392	4 263 052
Summa skulder		90 431 785	91 029 561
Summa eget kapital och skulder		**111 346 361**	**110 391 730**
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			
Fastigo		17 273	13 839
Summa ställda säkerheter		**17 273**	**13 839**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 552 407	2 723 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 730 318	2 710 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 282 725	5 434 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	949 903	-1 244 901
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 348 340	-114 635
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 580 968	4 074 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-578 069	-2 006 011
Investeringar i maskiner/inventarier	-135 373	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-713 442	-2 006 011
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 946 116	-1 879 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 946 116	-1 879 572
Årets kassaflöde	**3 921 410**	**189 121**
Likvida medel vid årets början	**5 124 807**	**4 935 686**
Likvida medel vid årets slut	**9 046 217**	**5 124 807**

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

4.

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.

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

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 %.

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 styrelsen.

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). OZ

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	19 953 452	19 956 576
	Årsavgifter el	1 259 432	1 333 768
	Hyror	1 372 034	1 329 296
	Övriga intäkter	543 521	884 834
	Bruttoomsättning	23 128 439	23 504 474
	Avgifts- och hyresbortfall	-15 864	-39 615
	Hyresförluster	-19 550	-2 027
		23 093 025	**23 462 832**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	802 688	674 813
	Reparationer	2 858 019	701 956
	El	2 174 336	2 352 770
	Uppvärmning	3 337 391	3 367 168
	Vatten	529 495	499 998
	Sophämtning	370 873	339 256
	Fastighetsförsäkring	255 864	243 680
	Kabel-TV och bredband	207 208	409 561
	Fastighetsskatt	668 896	657 120
	Förvaltningsarvoden	847 082	820 983
	Tomträttsavgäld	1 415 268	1 458 252
	Övriga driftskostnader	218 318	132 933
		13 685 438	**11 658 490**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	9 203	11 665
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	132 103	114 304
	Administrationskostnader	162 840	170 935
	Extern revision	27 450	26 938
	Konsultkostnader	11 500	-7 563
	Medlemsavgifter	138 858	136 938
		481 954	**453 217**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	221 200	244 750
	Revisionsarvode	14 800	14 833
	Övriga arvoden	36 260	27 475
	Löner och övriga ersättningar	729 265	775 433
	Sociala avgifter	261 205	264 568
	Uttagsbeskattning	150 251	82 513
	Pensionskostnader och förpliktelser	39 739	12 034
	Övriga personalkostnader	20 036	21 559
		1 472 755	**1 443 165**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 457	5 990
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 665	1 114
	Ränteintäkter skattekonto	1 011	68
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 909	14 083
	Övriga ränteintäkter	1 237	1 235
		25 278	**22 490**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 685 994	2 371 479
	Övriga räntekostnader	0	292
		1 685 994	**2 371 771**

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	158 581 105	157 856 586
	Årets investeringar	1 281 492	724 519
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**159 862 597**	**158 581 105**
	Ingående avskrivningar	-56 763 317	-54 119 323
	Årets avskrivningar	-2 669 624	-2 643 994
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-59 432 941**	**-56 763 317**
	Utgående bokfört värde	**100 429 656**	**101 817 788**
	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**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 698 509	1 698 509
	Årets investeringar	135 373	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 833 882**	**1 698 509**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 644 152	-1 577 508
	Årets avskrivningar	-60 694	-66 644
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 704 846**	**-1 644 152**
	Bokfört värde	**129 036**	**54 357**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 281 492	0
	Årets investeringar	578 069	1 281 492
	Omklassificering	-1 281 492	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**578 069**	**1 281 492**
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	34 153	33 142
	Skattefordran	74 184	87 184
		108 337	**120 326**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 006 303	1 942 669
	Upplupna intäkter	867	1 458
		1 007 170	**1 944 127**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Medlemskonto OK	4 402	4 378
	2 004 402	**2 004 378**

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	360	360
Handelsbanken	330 467	257 095
	330 827	**257 455**

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	3 837 373	-199 846	2 723 602
Resultatdisposition			1 205 561	1 518 041	-2 723 602
Årets resultat					1 552 407
Belopp vid årets slut	**943 180**	**12 057 860**	**5 042 934**	**1 318 195**	**1 552 407**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	128781	0,99%	2019-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek	128783	0,99%	2019-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	128786	1,00%	2019-12-01	8 265 284	400 000
Stadshypotek	46375	1,28%	2018-12-30	1 720 053	191 116
Stadshypotek	46425	1,30%	2018-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	46430	1,28%	2018-12-30	10 912 491	400 000
Stadshypotek	63106	1,08%	2019-03-01	11 336 250	0
Stadshypotek	931969	2,55%	2016-04-30	20 250 000	0
Stadshypotek	994899	2,34%	2017-03-30	5 206 400	0
Stadshypotek	994901	2,34%	2017-03-30	4 522 000	0
Stadshypotek	994902	2,34%	2017-03-30	2 714 603	0
				83 820 393	**991 116**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	82 829 277
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	78 864 813

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	36 100	36 100
Momsskuld	150 251	15 567
Källskatt	12 295	11 017
	198 646	**62 684**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 886 065	1 839 661
Övriga upplupna kostnader	2 979 051	1 068 913
	4 865 116	**2 908 574**

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

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter	**2015-12-31**	**2014-12-31**

Stockholm, den 11/03-2016

Claes-Göran Sundelin

Eva Granath

Gunhild Andersson Edin

Jörgen Zachau

Katarina Helin

Kenneth Ericsson

Sune Pettersson

Vår revisionsberättelse har 2016-03-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magelungen i Stockholm för år 2015.

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 revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 den 31 december 2015 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 Brf Magelungen i Stockholm för år 2015.

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.

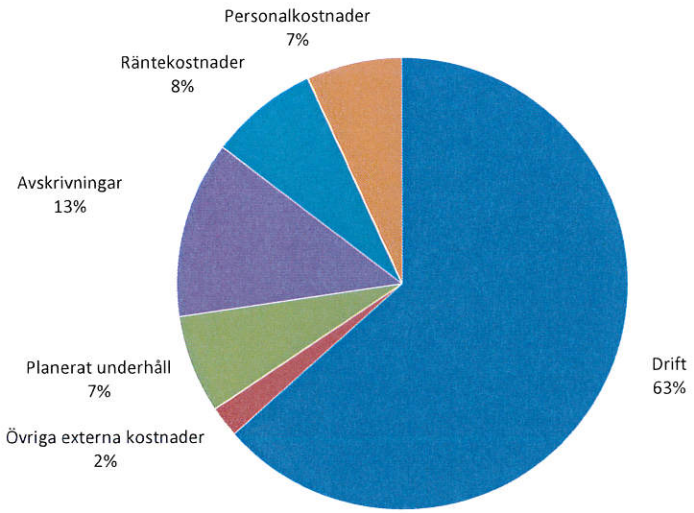
Stockholm den 18 / 03-2016

Av föreningen vald revisor

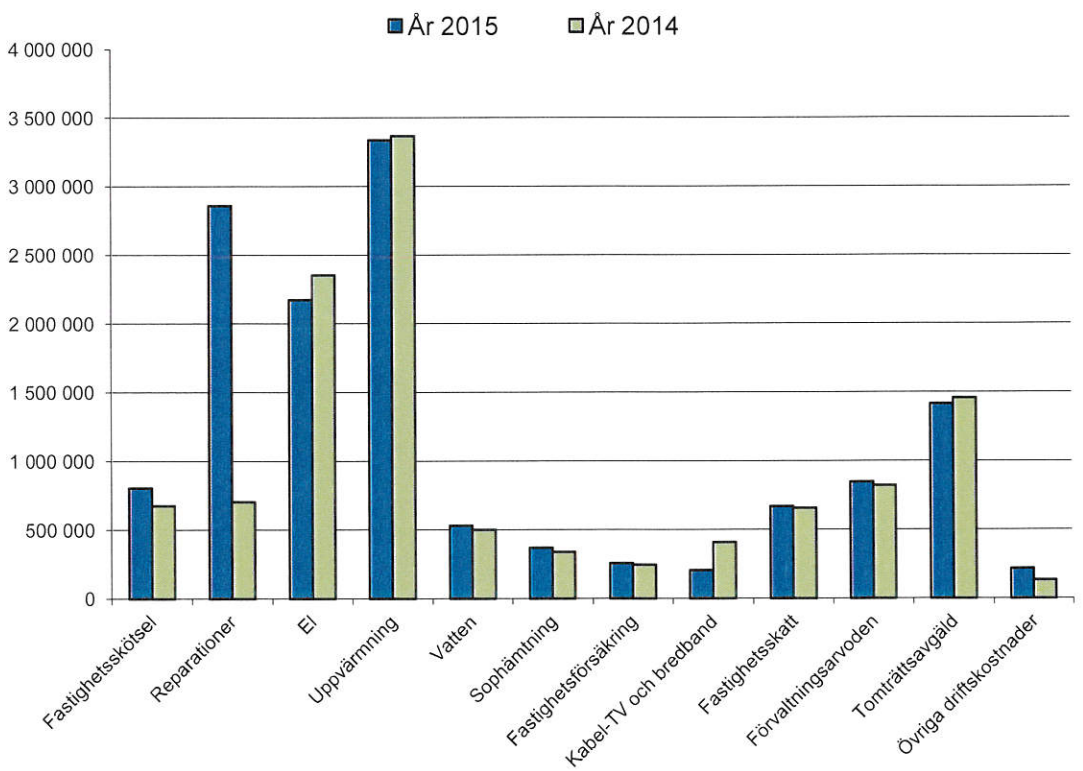
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Olena Zozulyak

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Kompletterande uppgifter till Noterna 1-3
hämtade från Brf Magelungens Årsredovisn 2015

Not 1	ÖVRIGA INTÄCKTER		543.521
sid 6	- Överlåtelser, pantar	167.523	
	- Fastrum	73 272	
	- Försäkringsersättning	274.862	
	- hyra förråd	24 240	
	- övrigt	3 624	
	UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Not 2	REPARATIONER		2.858.019
sid 6	- Föreningslokal/fastighetsexp	2.000 000	
	- byggnader	189.653	
	- hårdstygor	22 140	
	- VVS/VA	28 084	
	- värme	280 135	
	- el	55.948	
	- hissar + tak	23.704	
	- mark	43.980	
	- låssystem	58 593	
	- vattenskador	103.187	
	- övrigt	57 818	
Not 3	PLANERAT UNDERHÅLL		1.509.437
sid 1.	(se Resultaträkning/rörelsekost)		
	- bygg	472 500	
	- värme	374.256	
	- mark	333.646	
	- Nyckelsystem	314.546	
	- övrigt	14495	

9.2

Motion-2015-1
Motion mot trädkapningar

Trädkapningar i syfte av att åstakomma in och ut-syn är en politisk fråga, och inte en underhållsteknisk. Med detta menar jag att in och ut-syn är en fråga om ens inställning till vissa kriminologiska teoretiska perspektiv, dvs. hur man ser på sina medmänniskor (och föreningsmedlemmars) pålitlighet, och jag framhåller att om man menar att folk går att lita på, behöver man inte heller totalövervakning, och kan skona träden. Alltså bör trädkapningar och beskärnigar vara något som först diskuteras med medlemmarna.

Rehnström, lgh 0063

Motion 2015-1: Motion mot trädkapningar

Styrelsens yrkande

Styrelsens verksamhet och ansvarsområde regleras i föreningens stadgar. Däri ges styrelsen mandat att sköta den yttre miljön i bostadsrättsföreningens område. Styrelsen menar att trädgårdsskötsel, inkluderande trädbeskärningar, ingår i den regelmässiga driften, dvs. det är uppgifter som ålagts styrelsen utan krav på godkännande av stämmor eller årsmöten.

I denna skötsel ingår bl.a. att beskära träd och buskar. Detta görs av underhållstekniska skäl såväl som trivselskäl (med vilket menas att området ska ge ett intryck som allmänt uppfattas som trevligt). Några kriminologiteoretiska avsikter har styrelsen inte, och sådana hänsyn har heller inte tagits.

Styrelsen yrkar på att motionen ska anses vara besvarad.

Motion-2015-3
Motion mot Mobiltvång

Jag tycker inte att det är rimligt att bostadsrättsförenigen, och därmed styrelsen, kräver av medlemmar att de har en mobil. Något sådant krav har förvisso inte ställts direkt, men dock i praktiken, om ändå oavsiktligt.
Detta gäller den osannolika men ändå möjliga händelsen att man blir utlåst för att ett enskilt portöppningsysten inte fungerar.
Har man då ingen mobil, kan man inte ringa maskinisten eller någon alls.
Är det då alla medlemmar skyldighet att inneha fungerande mobil?

Jag anser därför att numret till jourhavande maskinist bör läggas till, till porttelefonerna på höghusen.

Denna mycket enkla åtgärd borde minimera risken för detta (kanske) osannolika förtret, utan att egenligen kostar något betydande för förenigen.

Rehnström, lgh 0063

Motion 2015-3: Motion mot mobiltvång

Styrelsens yrkande

Utelåsning, av vilket skäl som helst, innebär vissa besvär för den drabbade. Hur detta kan lösas varierar, men kan innebära att man blir tvungen att tillkalla en låssmed (som är den man behöver kontakta vid utelåsning) vilket medför kostnader för den drabbade. Vilken lösning den drabbade väljer, och vilka försiktighetsåtgärder man vill vidta för att förebygga problem och underlätta lösning, är för den enskilde att hantera.

Att direktkoppla föreningens fastighetsskötares telefonnummer till höghusen anser styrelsen inte vara en rimlig åtgärd. Däremot kan konstateras att styrelsen med anledning av motionen funnit en förbättringsåtgärd och därför låtit anslå telefonnummer till föreningens fastighetsskötare på dörrarna, läsbar från utsidan.

Styrelsen vill i sammanhanget påminna om att problem med utelåsning ingalunda uppstått i samband med den utvecklade it-tekniken.

Styrelsen yrkar på att motionen ska anses vara besvarad.

9.2

Motion-2015-2
Motion mot Digitala fingeravtryck

Jag anser att bostadsrättsförenigen, och därmed styrelsen, borde aktivt skydda medlemmarna så långt som möjligt är mot att lämna, eller tvingas lämna, digitala fingeravtryck på nätet.
Här finns fler möjliga underpunkter än vad som är möljigt att ta upp i en motion, men några
mer centrala punkter är:

* Styrelsen bör påpeka för alla medlemmar att facebook och twitter och google är en katastrof för den personliga interigteten.

* Styrelsen bör uppmana HSB att ta bort alla trackers från deras hemsidor.

* Styrelsen bör uppmana alla medlemmar till att inte använda googles-sökmotor.
(istället tex. ixquick)

* Styrelsen bör säkra att medlemmar inte tvingas lämna digitala fingeravtryck när de bokar tvättstuga e.dyl.

* Styrelsen bör säkra att medlemmar inte tvingas lämna digitala fingeravtryck när de öppnar portarna till trapphusen eller de externa källardörrarna.

Föreningsmedlemmar bör själva i möjligaste mån få välja vilka digitala fingeravtryck de lämnar, och styrelsen bör vara behjälpliga i detta val.

Rehnström, lgh 0063

Motion 2015-2: Motion mot digitala fingeravtryck

Styrelsens yrkande

Styrelsens verksamhet och ansvarsområde regleras i föreningens stadgar. Däri finns inga anvisningar eller mandat för styrelsen att ha synpunkter på eller försöka påverka sådant som digitala fingeravtryck, även om syftet kan uppfattas som vällovligt. Den enskilde medlemmens deltagande i diverse digitala fora får anses tillhöra den privata sfären.

Styrelsen bedömer också, med utgångspunkt i stadgarna, att det inte åligger styrelsen att uppmana HSB enligt motionen. Däremot menar styrelsen att det inte föreligger några hinder för en enskild medlem att själv kontakta HSB för eventuella synpunkter.

De digitala fingeravtryck som medlemmar lämnar inom styrelsens ansvarsområde (bokning av tvättstuga och öppning av dörrar) är en konsekvens av det låssystem som upphandlats. Systemet innebär vissa nackdelar, men också fördelar, vilket alla system gör. Styrelsen bedömer att fördelarna överväger. Hantering av de digitala uppgifter systemet genererar regleras i lagstiftning. Någon ytterligare reglering avser styrelsen inte att göra.

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 bevittnad.

HSB Stockholm