

Årsredovisning bostadsrättsföreningen Magelungen 2010



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningssämman i Församlingssalen. HÖGDALSKYRKAN (ingång från busstorget) **torsdagen den 28 april 2011 kl 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 behöri gen 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 förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. fråga om arvoden
14. val av styrelseordförande
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisor och suppleanter
17. val av valberedning
18. val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6
- 19a. förslag från styrelsen att anta Schneider Electric för installation av luftvärmepumpar i höghusen
- 19b. förslag från styrelsen ang. ombyggnad av tvättstuga till lägenheter enligt bifogad planskiss. Föregående årsstämma gav styrelsen i uppdrag att i år återkomma med ett utarbetat förslag till ombyggnad av tvättstugan mellan portarna 253-255.
20. 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)

Välkomna
Styrelsen

OBS! Årsredovisning 2010 med revisionsrapport kan erhållas på Fastighetsexpeditionen, den finns också inlagd på brf Magelungens hemsida "hsb.se/stockholm/magelungen"



Org Nr: 702001-3798

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 2010 till och med 31 december 2010, föreningens 56:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastigheter innehåller 498 bostadsrättslägenheter. Lägenhetsbeståndet består av 35 st. 1 rum/kökskåp, 66 st. 1 rum/kök, 177 st. 2 rum/kök 156 st. 3 rum/kök, 55 st. 4 rum/kök, samt 9 st. 5 rum/kök. Dessutom finns 40 lokaler av olika slag, 35 garage, 122 parkeringsplatser med värmeuttag.

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets utgång 602 stycken. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar §3. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande. Under året har 73 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sune Pettersson	Ordförande
Ingvar Winell	Vice ordförande
Christina Axén	Sekreterare
Åke Filubelli	Ledamot
Eva Granath	Ledamot Studieorganisatör
Kjell Ottosson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Ulf Olsson
Pontus Naimell

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma **28** april 2011 är ledamöterna Eva Granath och Christina Axén samt suppl. Ulf Olsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sune Pettersson, Eva Granath, Ingvar Winell samt Pia Carlberg två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Leila Lindström och suppleant Eva Carlson Green valda av föreningen samt BoRevision AB, utsedda av HSB:s Riksförbund som revisor.

MN

W

Fjärrvärme

Föreningen är ansluten till fjärrvärmenät med Fortum Fjärrvärme. Under 2010 har föreningen förbrukat **6 146 Mwh**, motsvarande siffra var 2009 **5 500 Mwh**

Elleverans

Föreningen är ansluten via Fortum, som ansvarar för eldistribution samt elhandel. Föreningen upphandlar el kollektivt, som sedan debiteras medlem med kr 1,30/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 2010 har föreningen förbrukat **1 411 023 Kwh**, motsvarande siffra var 2009 **1 448 078 Kwh**.

Föreningslokalen

Föreningens lokal på Skebokvarnsvägen 265 har hyrts ut till medlemmar för fester, kurser m.m. Seniorverksamheten inom föreningen har pågått under året med olika aktiviteter. Föreningen har lämnat ett ekonomiskt bidrag till verksamheten.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året

Medlemsblad

Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om verksamheten inom vår förening. Det har under året utgivits **6** gånger. Adressen till hemsidan återfinns under www.hsb.se.

Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB. Energibesiktning utförd under jan. månad av Densia AB

Sophantering

Föreningen har sedan 2005 infört fastighetsnära källsortering av hushållssopor i sex olika soprum. Den egna hanteringen av grovsopor har inneburit lägre kostnader och samtidigt förbättrad service för medlemmarna

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 december 2010. *MW*

W

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes-Göran Sundelin(sammankallande), Kenneth Eriksson och Aili Meikop

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 27 april 2010 i Högdalskyrkan, 70 röstberättigade medlemmar var närvarande. Tillkom 5 fullmakter

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit **11** protokollförda sammanträden samt haft 4 protokollförda möten med den s.k. Samverkangruppen (Brf Magelungen, Högdalen och Bandhagen) Vidare har fortsatta möten skett med med bl a Byggmästargruppen ang problemen med Lintec-toaletternas spolanordningar samt också möten med ett antal övriga entreprenörer. Suppleanterna har regelmässigt deltagit i styrelsemötena.

Anställda

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut två heltidsanställda, Kenneth Eriksson samt Hans Sandahl, för skötsel av föreningens fastigheter och grönområden. Pia Johansson har arbetat extra under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten ekonomisk/administrativ förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Pia Carlberg

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 Musa Städ AB t o m maj månad och KVK-Städ fr o m juni månad

Kabel TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV genom Comhem AB.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Bredbandsbolaget samt Comhem AB. 



2086, Magelungen

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	885 453
Årets resultat	327 104
	<hr/>
	1 212 557

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-1 407 786	
Överföring till yttre fond	1 485 000	Enligt 2010 års b
Extra överföring till yttre fond	1 000 000	
Balanserat resultat	135 343	
	<hr/>	
	1 212 557	

mn

W

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	22 248 794	22 254 510
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-13 537 359	-12 633 400
Planerat underhåll		-1 407 786	-1 317 594
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-686 043	-703 218
Avskrivningar	Not 3	-3 099 770	-3 079 479
Summa fastighetskostnader		-18 730 958	-17 733 691
Rörelseresultat		3 517 836	4 520 820
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 021	8 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 200 754	-3 947 946
Summa finansiella poster		-3 190 733	-3 939 225
Resultat efter finansiella kostnader		327 104	581 595
Inkomstskatt		0	-2 003
Årets resultat		327 104	579 592

mn

1.
w

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	104 680 675	107 607 132
Inventarier	Not 7	493 429	565 288
		<u>105 174 104</u>	<u>108 172 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	950	950
		<u>950</u>	<u>950</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 175 054</u>	<u>108 173 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 460	17 476
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 008 013	2 669 578
Övriga fordringar	Not 9	18 479	20 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	938 044	924 806
		<u>5 010 996</u>	<u>3 632 800</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 279	3 279
Kassa och bank	Not 12	39 343	39 224
Summa omsättningstillgångar		<u>5 053 617</u>	<u>3 675 302</u>
Summa tillgångar		<u>110 228 671</u>	<u>111 848 672</u>

MN

W

2.

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

938 066

938 066

Upplåtelseavgifter

7 967 974

7 967 974

Underhållsfond

4 152 023

3 444 617

13 058 06312 350 657*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

885 453

1 013 267

Årets resultat

327 104

579 592

1 212 5571 592 859

Summa eget kapital

14 270 62013 943 517**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

91 644 963

93 315 873

Leverantörsskulder

1 126 817

1 930 655

Skatteskulder

41 820

441 342

Övriga skulder

Not 15

100 992

95 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

3 043 459

2 121 641

Summa skulder

95 958 05197 905 155**Summa eget kapital och skulder****110 228 671****111 848 672****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

108 187 000

108 187 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

108 187 000

108 187 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

9 075

14 431

mn

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	327 104	581 595
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 099 770	3 079 479
Inkomstskatt	0	-2 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 426 874	3 659 071
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 761	-161 967
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 194	-647 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 110 919	2 849 271
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-14 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-101 454	-37 573
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-101 454	-51 573
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 670 910	-2 681 815
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 670 910	-2 681 815
Årets kassaflöde	1 338 555	115 883
Likvida medel vid årets början	2 708 801	2 592 918
Likvida medel vid årets slut	4 047 356	2 708 801

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

mn

w
y.

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fakturor som inkommit efter räkenskapsårets slut men som är hänförliga till räkenskapsåret redovisas som upplupna kostnader istället för som tidigare leverantörsskulder.

Avskrivning på byggnader

En rak avskrivning på gamla byggnaden sker med 1 % och på de nya byggnaderna görs en rak avskrivning med 2 % som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	194 079	151 485
Sociala kostnader	26 743	38 617
Övrigt	825	335
	<u>221 647</u>	<u>190 437</u>
Revisorer		
Föreningsvald	10 000	10 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	818 843	734 177
Sociala kostnader	265 469	230 678
Uttagsskatt	212 003	171 041
Pensionskostnader och förpliktelser	16 863	32 107
Övriga personalkostnader	23 642	22 845
	<u>1 336 820</u>	<u>1 190 848</u>
Totalt	1 568 467	1 391 285

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MN

W
5.

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	19 459 835	19 460 244
	Hyrer	1 240 650	1 226 515
	Övriga intäkter	1 560 039	1 638 925
	Bruttoomsättning	<u>22 260 524</u>	<u>22 325 684</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-11 577	-71 048
	Hyresförluster	-153	-126
		<u>22 248 794</u>	<u>22 254 510</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 568 467	1 391 285
	Fastighetsskötsel och lokalvård	631 367	371 680
	Reparationer	429 842	522 544
	El	2 150 869	2 315 600
	Uppvärmning	4 401 185	4 098 232
	Vatten	443 479	441 874
	Sophämtning	223 756	202 079
	Fastighetsförsäkring	170 441	143 082
	Kabel-TV	405 916	400 344
	Övriga avgifter	23 418	20 884
	Förvaltningsarvoden	818 288	769 770
	Tomträttsavgäld	1 458 258	1 458 258
	Övriga driftskostnader	812 072	497 768
		<u>13 537 359</u>	<u>12 633 400</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	2 018 546	2 018 546
	Om- och tillbyggnad	907 911	907 911
	Inventarier	173 313	153 022
		<u>3 099 770</u>	<u>3 079 479</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 521	5 839
	Övriga ränteintäkter	1 500	2 882
		<u>10 021</u>	<u>8 721</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 329 237	4 113 212
	Erhållna räntebidrag	-128 483	-165 674
	Övriga räntekostnader	0	408
		<u>3 200 754</u>	<u>3 947 946</u>

MN

W

6.

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	149 624 521	149 587 212
Årets investeringar	0	37 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 624 521	149 624 521
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 017 389	-39 090 932
Årets avskrivningar	-2 926 457	-2 926 457
Utgående avskrivningar	-44 943 846	-42 017 389
Bokfört värde	104 680 675	107 607 132
Taxeringsvärde		
Byggnader	214 960 000	163 817 000
Mark	107 922 000	86 032 000
	322 882 000	249 849 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 428 960	1 391 387
Årets investeringar	101 454	37 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 530 414	1 428 960
Ingående avskrivningar	-863 672	-710 650
Årets avskrivningar	-173 313	-153 022
Utgående avskrivningar	-1 036 985	-863 672
Bokfört värde	493 429	565 288
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andelar i OK samt Fonus	450	450
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 479	20 940
	18 479	20 940
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	201 526	196 800
HSB Försäkring	170 441	170 441
Sthlms Markkontor	364 563	364 563
ComHem	103 093	100 086
Home Solutions	40 793	40 793
Bredbandsbolaget	3 480	3 075
Sharp	12 690	16 431
Schneider	24 166	25 924
Securitas	1 931	1 841
Stenbeck	0	1 175
Trafikkontoret	900	0
IF Försäkring	0	3 677
Uppl räntebidrag	14 461	0
	938 044	924 806
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto OK	3 279	3 279
	3 279	3 279

mn

w
7.

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	2 001	2 001
Handelsbanken	37 342	37 223
	39 343	39 224

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 066	7 967 974	3 444 617	1 013 267	579 592
Vinstdisp enl. stämmobeslut			707 406	-127 814	-579 592
Årets resultat					327 104
Belopp vid årets slut	938 066	7 967 974	4 152 023	885 453	327 104

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	272609	4,93%	2011-03-01	23 062 500	250 000
Stadshypotek	586420	5,87%	2013-06-30	21 375 000	450 000
Stadshypotek	683008	1,03%	2013-12-30	9 175 380	0
Stadshypotek	755865	1,89%	2011-12-30	5 206 400	0
Stadshypotek	755867	1,89%	2011-12-30	4 522 000	0
Stadshypotek	755871	1,89%	2011-12-30	3 186 711	472 108
Stadshypotek	756104	1,26%	2012-12-30	11 312 491	250 000
Stadshypotek	756107	3,19%	2013-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	756109	3,19%	2013-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	756110	1,26%	2011-03-30	2 911 169	0
				91 644 963	1 422 108

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 222 855

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 84 534 423

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	15 239	13 456
Momsredovisning	49 653	46 088
Depositioner	36 100	36 100
	100 992	95 644

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	119 319	208 240
Förutbetalda hyror och avgifter	1 775 557	1 805 218
Uppl BoRevision	15 000	15 000
Uppl sociala kostnader	19 277	17 119
Uppl semesterreserv	106 337	76 064
Q-Park	300	0
Stockholms Vatten	12 240	0
KVK Lokalvård	30 000	0
VMT	5 184	0
Söderkyl	7 229	0
Kone Hissar	843	0
Klimat & Bygg Kompaniet	88 919	0
Fortum el	205 656	0
Fortum Värme	632 631	0
Hellstens Grovsopor	9 656	0
HSB Stockholm	8 063	0
OK-Q8	5 283	0
Ingvar Winell	492	0
Jurist Inkasso	1 473	0
	3 043 459	2 121 641

mw

w

8



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm


Noter

2010-12-31 2009-12-31

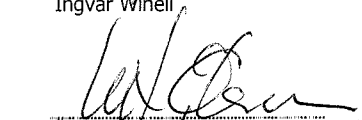
Stockholm, den 2011 03 15


Sune Pettersson


Ingvar Winell


Christina Axén

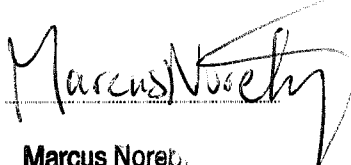

Eva Granath


Åke Filubelli


Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 16 - 3 - 11 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Marcus Noreb,
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**KOMPLETTERANDE UPPGIFTER TILL NOTERNA 1 OCH 2 HÄMTADE FRÅN BRF MAGELSUNGENS
ÅRSREDOVISNING 2010 FÖR ATT LÄTTARE KUNNA TOLKA BOKSLUTET.**

Not 1	I posten <i>Övriga intäkter</i> (sid 6)	1 560 039
	ingår	
–	elavgifter inbetalda av medlemmar	1 254 039
–	bränsleavgifter garage	93 760
–	överlåtelseavgifter/Panter	126 000
–	hyra gästrum	37 000
–	specifierat	48 397

SPECIFIKATION AV UNDERHÅLLSKOSTNADER

Not 2	<i>REPARATION</i>	429 812
–	byggnad	159 000
–	tvättstugor	36 000
–	markytor	55 600
–	värme	89 700
–	föreningslokalen	40 000
–	poster mindre än 17 000	49 512

Not 2	<i>ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER</i>	812 072
–	överlåtelseavgifter	104 738
–	panter	70 505
–	revision	22 500
–	medlemsavgifter HSB	112 200
–	kopiering	125 000
–	energideklaration (Boverket)	83 750
–	ospecifierat	293 379

	<i>PLANERAT UNDERHÅLL</i> (Sid 1)	1 407 786
–	byggnader (Aptus låssystem/låghus)	90 241
–	gem. utrymmen (måln.trapphus/låghus)	114 164
–	byggnader/el (nödjljus i låghusen)	95 000
–	yttertak (241-243)	62 500
–	husgrund (261 och 280-282)	931 716
–	tvätt	1 165
–	markytor	112 500

SPECIFIKATION PERSONALKOSTNADER 1 568 467

Not 2	(ssid 6)	
–	lön personal	785 570
–	semesterlöneskuld	30 273
–	arvoden, sammanträdeskostnader	204 079
–	soc.avg. Uttagsbeskattning	504 215
–	ospecifierat	41 330

Ombyggnader - totalt

Anskaffnings- värden	År 2010			År 2009		
	IB	Anskaffn	UB	IB	Anskaffn	UB
Värmeanl.	4 010 369	0	4 010 369	4 010 369	0	4 010 369
Sopanl.	3 281 785	0	3 281 785	3 281 785	0	3 281 785
Soprum	970 058	0	970 058	970 058	0	970 058
Undercentral	1 288 978	0	1 288 978	1 288 978	0	1 288 978
Ombyggnad	14 992 886	0	14 992 886	14 982 386	10 500	14 992 886
Fönster	1 136 555	0	1 136 555	1 136 555	0	1 136 555
Home Solutions	2 013 867	0	2 013 867	2 013 867	0	2 013 867
Garage	304 966	0	304 966	304 966	0	304 966
Ombyggnad lgh	4 463 035	0	4 463 035	4 436 226	26 809	4 463 035
Fönstersystem	5 493 039	0	5 493 039	5 493 039	0	5 493 039
	37 955 538	0	37 955 538	37 918 229	37 309	37 955 538

Avskrivningar	År 2010			År 2009		
	IB	Avskrivn	UB	IB	Avskrivn	UB
Värmeanl.	-4 010 369	0	-4 010 369	-4 010 369	0	-4 010 369
Sopanl.	-3 281 785	0	-3 281 785	-3 281 785	0	-3 281 785
Soprum	-242 510	-48 502	-291 012	-194 008	-48 502	-242 510
Undercentral	-1 160 082	-64 449	-1 224 531	-1 095 633	-64 449	-1 160 082
Ombyggnad	-4 190 789	-299 858	-4 490 647	-3 890 931	-299 858	-4 190 789
Fönster	-1 136 555	0	-1 136 555	-1 136 555	0	-1 136 555
Home Solutions	-402 772	-100 693	-503 465	-302 079	-100 693	-402 772
Garage	-112 942	-30 497	-143 439	-82 445	-30 497	-112 942
Ombyggnad lgh	-255 168	-89 260	-344 428	-165 908	-89 260	-255 168
Fönstersystem	-549 304	-274 652	-823 956	-274 652	-274 652	-549 304
	-15 342 276	-907 911	-16 250 187	-14 434 365	-907 911	-15 342 276



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Organisationsnummer 702001-3798

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2011

Av föreningen vald revisor

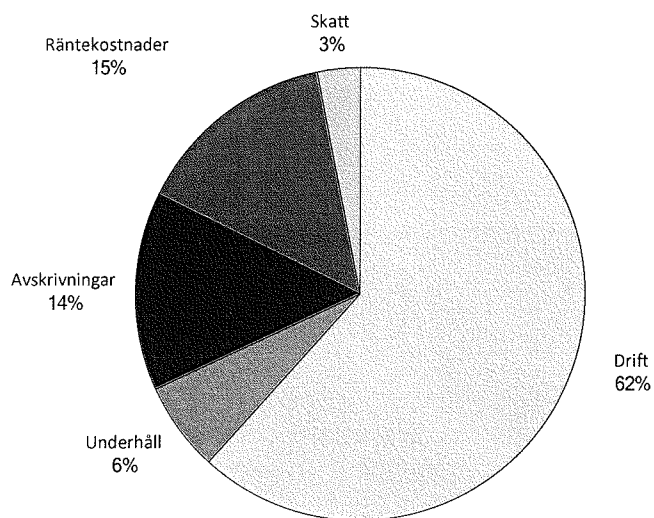
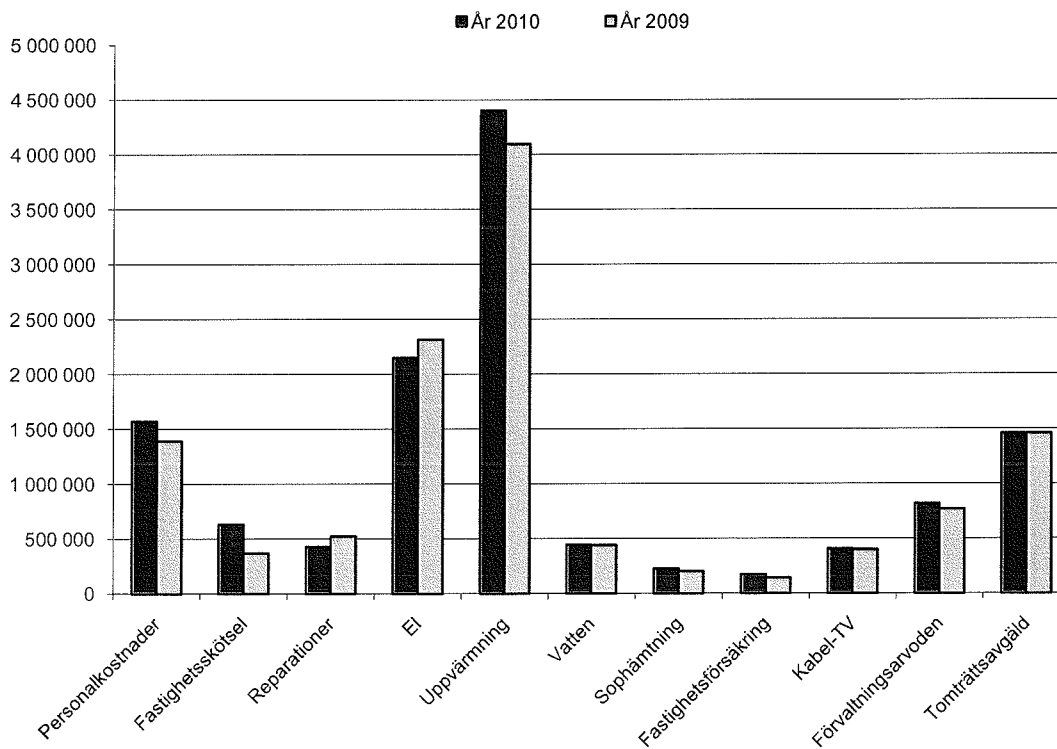
Marcus Noreby

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

10

10

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


115

11.

FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN ATT LÅTA SCHNEIDER ELECTRIC INSTALLERA SYSTEM MED LUFTVÄRMEPUMPAR I HÖGHUSEN

Genom riksdagsbeslut uppdrogs åt Boverket att låta genomföra **energibesiktning** av alla fastigheter i landet för att effektivisera energianvändningen

En sådan besiktning av våra fastigheter gjordes i januari 2010 och utmynnade i 4 huvudförslag

Installation av nya frånluftaggregat i höghusen, urkoppling av handdukstorkar, närvarostyrd belysning i trapphusen, tilläggsisolering av vindbjälklag låghus

Styrelsen har noga studerat de olika förslagen och kommit fram till att vi saknar tillräcklig kunskap för att själva gå vidare med frågan speciellt betr luftvärmepumpar.

Föreningen anlitar idag **Schneider Electric**, global energispecialist med verksamhet i mer än 100 länder, för tillsyn och inställningar av våra värmesystem. .

Det var därför naturligt för styrelsen att kontakta företaget för att låta göra en genomgång av möjliga alternativa värmesystem såsom *bergvärme, solceller, återgå till eldning med briketter eller behålla och vidareutveckla fjärrvärmens från Fortum.*

Schneider Electric kunde i slutet av förra året presentera ett förslag till lösning med **frånluftvärmepumpar**. Denna går ut på att återvinna den utgående 22-gradiga varmluften från de 4 höghusen. I systemet ackumuleras värme (i ackumulatortankar), som sedan portioneras ut, när behov av värme/varmvatten är som störst under dygnet. Höga energitoppar undviks härmed. I systemet finns inbyggt komponenter, som gör att elförbrukningen också anpassas til Fortums lägsta taxor.

I dag går den uppvärmda luften rätt ut. Nuvarande fläktar är de samma som när fastigheterna byggdes i mitten av 1950-talet och är inte anpassade att tillvarata denna varmluft och måste även under alla omständigheter bytas nu.

Schneider har refererat till en anläggning på Saltsjöbadens hotell, som styrelsen tittat på. Skillnaden är att varmluften tillvaratas här från sjövattnen.

Schneiders lösning är speciellt anpassad efter förhållanden i vårt övriga värmesystem och kan därmed inte heller lämnas ut som underlag till annat företag för kostnadsberäkning. Vår Ulf Olsson har, genom sina kontakter i det kända teknikonsultföretaget Sweco, där han varit anställd, från Skanska fått bekräftat att Schneiders beräkningar är tillförlitliga.

Varför talar vi nu om detta för er? Jo, vi har betalt ca kr 70 000 för denna utredning och antar vi får betala samma pengar för att få en jämförande från annat företag, som antagligen kommer fram till ett motsvarande resultat.

Vi har även frågat HSB om en utvärdering, men vi bedömer priset alldeles för högt för en generell genomgång.

Enligt Schneiders beräkningar handlar det om en investering på ca 3 milj kr (härav utgör pumparna ca kr 400 000 som ändå måste bytas ut pga ålder. Se ovan) för att efter ca 5 år generera en årlig **kostnadssänkning** på ca kr 700 000 motsvarande ca 17 % av våra **totala** värmekostnader.

Med Scheiders förslag till energieffektivisering beräknas vår förbrukning kunna sänkas till ca 100 kwh/kvm.

Boverkets energibesiktning visade, att vi idag förbrukar 163 kwh/kvm i höghusen och 156 i låghusen. Nuvarande norm, allt enligt Boverket, skulle för oss vara 130 kwh/kvm, vilket dock bedöms alltför "tamt" av expertisen. I nybyggnationer förekommer värden ner till 35 kwh/kvm

Läs gärna om Boverket och energikrav i DN "Onsdagen 12 januari 2010" för den som är intresserad

Förslag. Styrelsen hemställer om att stämman med här lämnad redovisning som underlag beslutar att ge styrelsen mandat att anta Schneider Electric för effektivisering av Brf Magelungens värmesystem.

