

ÅRSREDOVISNING

2012



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningssämma i Församligssalen, HÖGDALSKYRKAN (ingång från busstorget) **tisdagen den 16 April 2013 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 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 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
- 19.4 motioner har lämnats in av Rehnström lgh 0063
20. beslut om andelstal för nya lägenheterna
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 närliggande 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 närliggande eller annan medlem får vara biträde.

Med närliggande avses förutom maka/make eler 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 2012 med Bokslut och Revisionsrapport kan erhållas på
Fastighetsexpeditionen
Finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida "hsb.se/stockholm/magelungen" eller endast
"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

2012-01-01 - 2012-12-31

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 2012 till och med 31 december 2012, föreningens 58:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse 2012

Föreningen innehåller 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/kokskåp, 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 618 stycken. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar §3. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrättar p.g.a. samgående. Under året har 42 (varav 1 gäva) överlåtelser av bostadsrättar ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sune Pettersson	Ordförande
Ingvar Winell	Vice ordförande
Christina Axén	Sekreterare
Eva Granath	Ledamot, Studieorganisatör
Gun Edin	Ledamot
Kjell Ottosson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Dan Snis	Adjungerad - datasupport

Suppleanter har varit: Ulf Olsson och Aili Meikop.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma **16 april 2013** är ledamöterna Eva Granath och Christina Axén samt suppleanten Aili Meikop och 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 Carlsson Green valda av föreningen samt BoRevision AB, utsedda av HSB:s Riksförbund som revisor.



Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes-Göran Sundelin (sammankallande), Kenneth Eriksson och Joha Joki

Ombud till Distriktsstämmor

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 17 april 2012 i Högdalskyrkan, 65 (45) röstberättigade medlemmar var närvarande. Tillkom 5 (2) fullmakter

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit **11** protokollförra sammanträden samt haft ett (1) protokollfört möte med den s.k. Samverkangruppen (Brf Magelungen, Högdalen och Bandhagen) Vidare har förhandlingar och möten skett med Schneider Electric ang energieffektiviseringen med värmevärmepumpar samt Klimat & Byggkompaniet AB ang den på stämman 2010 beslutade ombyggnaden av tvättstuga (Skebo 255-257) till lägenheter .

Suppleanter har regelbundet deltagit i styrelsemötena

Anställda

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut två heltidsanställda, Kenneth Eriksson samt Hans Sandahl t o m 30/6 ,för skötsel och tillsyn av föreningens fastigheter och grönområden. Pia Johansson har under året biträtt med dessa arbeten på deltid.

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten ekonomisk/administrativ förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Pia Carlberg t o m 31/8 samt Katarina Helin fr o m 1/9.

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.

Trappstärdning

Städning av föreningens fastigheter har utförts av ED's Städfirma och Byggtjänst AB.

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 fjärrvärménät med Fortum Fjärrvärme. Under 2012 har föreningen förbrukat **4 808** Mwh, motsvarande siffra var 2011 **5 186** Mwh.- Samtidigt har kostnaden per Mwh ökat med 9 %.

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 månadsavvier. I detta pris ingår samtliga kostnader för elnät samt elhandel (inklusive energiskatt, elcertifikat samt moms). Under år 2011 har föreningen förbrukat **1 606 177** Kwh, motsvarande siffra var 2010 var **1 414 000** Kwh

Installationen av värmepumpar i höghusen innebär en kalkylerad ökning av elkostnader samtidigt som fjärrvärmeförbrukningen sjunkit. Se ovan. - Elkostnaden per Kwh har varit oförändrad.

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 under året

Medlemsblad

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

Slutförda arbeten i 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.

I fd av Högdalens Billacking disponerade lokaler har ombyggnad skett till en lägenhet på 57 kvm. Ingång i port 284. Lägenheten såldes av föreningen under sommaren. Verkstadsdelen utnyttjas numera dels för föreningens egen maskinpark, dels uthyrd till Klimat&Bygg AB

Installation av värmepumpar i höghusen , beslutade på 2011 års Föreningsstämma. Vissa efterjusteringar kommer att göras under 2013. Dessutom har nya värmeväxlare installerats i undercentralen Skebokvarnsvägen 280

Pågående arbeten

På 2011 års Föreningsstämma beslutades om ombyggnad av tvättstuga belägen mellan portarna 253 och 255 till 2 lägenheter. Dessa arbeten påbörjades under 2012 och beräknas klara för försäljning mars 2013



Planerade arbeten

Utbyte av garageportar (35 st) till vipportar kommer att ske sommaren 2013.

Ett Vatten- och Energisparprogram för vattenbesparing kommer att införas under hösten 2013.

Nyingångna avtal

Avtal om hämtning av grovsopor har träffats med Hans Andersson Recycling AB att gälla from 1 nov.

Serviceavtal med Schneider Electric Buildings Sweden AB fr o m 1/3. 5-årsavtal

Sophantering

Föreningen har sedan 2005 fastighetsnära källsortering av hushållssopor i sex olika soprum. Hanteringen av grovsopor har skötts i egen regi.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 december 2012.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	401 990
Årets resultat	- 2 040 490
	- 1 638 500

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	- 2 829 241	Planerat underhåll 2012
Överföring till yttre fond	1 330 000	Enligt 2012 års budget, avsättning
Extra överföring till yttre fond		
Balanserat resultat	- 139 259	
	- 1 638 500	



Resultat och ställning

		2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	(tkr)	22.159	22.092	22.249	22.255	21.662
Rörelseresultat	(tkr)	1.541	3.712	3.518	4.521	3.643
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	-2.040	195	327	582	-718
Balansomslutning	(tkr)	108.898	108.898	110.229	111.849	114.599
Soliditet	(%)	12,7 %	13,3 %	12,9 %	12,5 %	11,7 %



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Resultaträkning****2012-01-01 2011-01-01
2012-12-31 2011-12-31**

Nettoomsättning	Not 1	22 159 490	22 092 191
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-13 753 181	-13 034 715
Planerat underhåll		-2 829 241	-1 376 690
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-727 351	-695 964
Avskrivningar	Not 3	-3 308 648	-3 123 020
Summa fastighetskostnader		-20 618 421	-18 230 389
Bruttoresultat		1 541 069	3 861 802
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-150 000
Rörelseresultat		1 541 069	3 711 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 933	52 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 591 492	-3 568 986
Summa finansiella poster		-3 581 559	-3 516 907
Resultat efter finansiella poster		-2 040 490	194 895
Inkomstskatt		0	71 327
Årets resultat		-2 040 490	266 222

1.
W



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31 2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	106 089 573	101 754 218
Inventarier	Not 8	221 178	413 116
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	1 072 790
		<u>106 310 751</u>	<u>103 240 124</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	950	950
		<u>950</u>	<u>950</u>

Summa anläggningstillgångar 106 311 701 103 241 074**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 004	14 717
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 430 112	4 804 138
Övriga fordringar		33 584	34 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 Not 12	<u>977 157</u>	<u>718 080</u>
		<u>2 447 857</u>	<u>5 571 253</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 4 277 4 277

Kassa och bank Not 14 134 100 81 787

Summa omsättningstillgångar 2 586 233 5 657 316**Summa tillgångar** **108 897 934** **108 898 390**4
2-W



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31 2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser
Upplåtelseavgifter
Underhållsfond

Not 15

939 805	938 066
9 261 235	7 967 974
5 229 237	5 229 237
<hr/> <u>15 430 277</u>	<hr/> <u>14 135 277</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat
Årets resultat

401 990	135 767
-2 040 490	266 222
<hr/> <u>-1 638 500</u>	<hr/> <u>401 989</u>

Summa eget kapital

13 791 778 14 537 267

Skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa skulder

Not 16	90 502 089	90 330 597
	1 547 831	869 546
	79 852	59 857
Not 17	72 933	96 660
Not 18	<hr/> <u>2 903 452</u>	<hr/> <u>3 004 464</u>
	95 106 157	94 361 124

Summa eget kapital och skulder

108 897 934 108 898 390

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsintekningar ställda för skulder till kreditinstitut
Fastighetsintekningar totalt uttagna

108 187 000 108 187 000
108 187 000 108 187 000**Ansvarsförbindelser**

Fastigo

15 889 15 771

4
3. w



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

Kassaflödesanalys**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-2 040 490	194 895
-----------------------------------	------------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 308 648	3 123 020
Inkomstskatt	0	71 327
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 268 158	3 389 242

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-250 630	234 871
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	573 541	-282 138
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 591 069	3 341 975

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-6 379 275	-1 072 790
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-116 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 379 275	-1 189 040

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	171 492	-1 314 366
Inbetalda insatser	1 295 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 466 492	-1 314 366

Årets kassaflöde

-3 321 714	838 569
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 885 925	4 047 356
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 564 211	4 885 925
-------------------------------------	------------------	------------------

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

4.
W



Org Nr: 702001-3798

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 anskaffningsvärd 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 yttere underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsföreningens ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattnings med 22 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	170 000	160 100
Sociala kostnader	30 343	37 304
Sociala kostnader, återbet 2004-2007		-28 407
	200 343	168 997
Revisorer		
Föreningsvald	14 267	10 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	738 067	775 750
Sociala kostnader	149 030	251 498
Uttagsskatt	177 147	207 434
Pensionskostnader och förpliktelser	57 782	31 955
Övriga personalkostnader	13 037	23 837
	1 135 063	1 290 475
Totalt	1 349 673	1 469 472

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	19 465 662	19 460 244
Hyror	1 197 479	1 219 318
Övriga intäkter	1 530 843	1 467 139
Bruttoomsättning	22 193 984	22 146 701
Avgifts- och hyresbortfall	-34 443	-23 770
Hyresförluster	-51	-30 740
	22 159 490	22 092 191

Not 2 Drift

Personalkostnader	1 349 673	1 469 472
Fastighetsskötsel och lokalvård	629 494	521 130
Reparationer	1 011 961	730 249
EI	2 412 823	2 126 935
Uppvärmning	4 045 966	4 056 393
Vatten	511 010	424 353
Sophämtning	211 111	227 467
Fastighetsförsäkring	178 806	170 441
Kabel-TV	426 816	418 967
Övriga avgifter	67 339	21 644
Förvaltningsarvoden	864 526	852 094
Tomträttsavgåld	1 458 258	1 458 258
Övriga driftskostnader	585 398	557 312
	13 753 181	13 034 715

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	2 018 546	2 018 546
Om- och tillbyggnad	1 098 164	907 911
Inventarier	191 938	196 563
	3 308 648	3 123 020

Not 4 Jämförelsestörande poster

Ersättning till Högdalens Billackering	0	150 000
--	---	---------

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 603	6 565
Specialinlåning	0	39 000
Övriga ränteintäkter	3 330	6 515
	9 933	52 079

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	3 591 492	3 560 055
Erhållna räntebidrag	0	286
Övriga räntekostnader	0	8 645
	3 591 492	3 568 986

4
b. W



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Noter****2012-12-31 2011-12-31**

Not 7 Byggnader och ombyggnader			
Ingående anskaffningsvärde		149 624 521	149 624 521
Årets investeringar		7 452 065	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		157 076 586	149 624 521
Ingående ackumulerade avskrivningar		-47 870 303	-44 943 846
Årets avskrivningar		-3 116 710	-2 926 457
Utgående avskrivningar		-50 987 013	-47 870 303
Bokfört värde		106 089 573	101 754 218
Taxeringsvärde			
Byggnader		214 960 000	214 960 000
Mark		107 922 000	107 922 000
		322 882 000	322 882 000
Not 8 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde		1 646 664	1 530 414
Årets investeringar		0	116 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 646 664	1 646 664
Ingående avskrivningar		-1 233 548	-1 036 985
Årets avskrivningar		-191 938	-196 563
Utgående avskrivningar		-1 425 486	-1 233 548
Bokfört värde		221 178	413 116
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott			
Ingående anskaffningsvärde		1 072 790	0
Årets investeringar		0	1 072 790
Omklassificering		-1 072 790	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	1 072 790
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		33 584	34 318
		33 584	34 318
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
HSB Stockholm		217 754	0
HSB Försäkring		201 250	178 806
Sthlms Markkontor		364 563	364 563
ComHem		109 858	106 704
Home Solutions		46 095	40 793
Bredbandsbolaget		7 790	3 480
Sharp		13 901	20 801
Securitas		2 119	2 033
Trafikkontoret		900	900
Schneider		12 927	0
		977 157	718 080

F. W



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**Noter****2012-12-31 2011-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Medlemskonto OK	4 277	4 277
	4 277	4 277

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 001	2 001
Handelsbanken	132 099	79 786
	134 100	81 787

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Ärets resultat
Belopp vid årets ingång	938 066	7 967 974	5 229 237	401 990	266 222
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-16 690	16 690	-266 222
Försäljning lägenheter	1 739	1 293 261	0	0	0
Årets resultat					-2 040 490
Belopp vid årets slut	939 805	9 261 235	5 212 547	418 680	-2 040 490

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	586420	5,87%	2013-06-30	20 475 000	450 000
Stadshypotek	756104	3,04%	2014-12-30	11 312 491	0
Stadshypotek	756107	3,19%	2013-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	756109	3,19%	2013-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	762934	3,43%	2013-12-30	8 808 364	183 508
Stadshypotek	770992	4,20%	2015-03-01	12 658 750	195 000
Stadshypotek	808324	2,73%	2014-09-30	2 911 169	0
Stadshypotek	808325	3,00%	2014-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	850930	3,31%	2014-03-30	2 714 603	0
Stadshypotek	850931	3,31%	2014-03-30	4 522 000	0
Stadshypotek	850932	3,31%	2014-03-30	5 206 400	0
Stadshypotek	890814	2,90%	2013-01-14	1 000 000	0
				90 502 089	828 508

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 89 673 581

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 86 359 549

Not 17 Övriga skulder

Personalens källskatt	13 853	13 221
Momsredovisning	22 980	47 339
Depositioner	36 100	36 100
	72 933	96 660

P
J.



Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Upplupna räntekostnader	107 134	101 613	
Förutbetalda hyror och avgifter	1 649 819	1 814 431	
Uppl BoRevision	15 000	15 000	
Uppl sociala kostnader	10 733	18 482	
Uppl semesterreserv	63 779	95 735	
KVK Lokalvård	0	218 400	
Fortum el	246 896	197 535	
Fortum Värme	564 509	492 384	
HSB Sthlm	2 200	1 338	
OK-Q8	5 049	365	
Bergs Lås	10 728	624	
Stuvsta Vitvaruservice	0	800	
Arne Jensen	0	11 450	
El-Åke	0	3 938	
H Anderssons Recycling	13 664	6 779	
Miljöteknik	0	944	
Bilprovningen	0	480	
S Pettersson	1 695	1 557	
Schneider	0	6 599	
Exchange Finans europé	16 010	16 010	
Kone Hissar	18 463	0	
Inkasso	469	0	
Ahlsell	7 102	0	
Suzz Betong & Mark	37 688	0	
Eds Städ	33 000	0	
Svenska Bolån	6 250	0	
Klimat & Bygg	68 906	0	
Sthlm Vatten	24 358	0	
	2 903 452	3 004 464	

Stockholm, den 2013-03-04

Sune Pettersson

Gunhild Andersson Edin

Christina Axén

Eva Granath

Ingvar Winell

Alireza Malakuti Tehrani

Vår revisionsberättelse har 2013-05-11

lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

**KOMPLETTERANDE UPPGIFTER TILL NOTERNA 1 OCH 2 HÄMTADE FRÅN
Brf MAGELUNGENS ÅRSREDOVISNING 2012 FÖR ATT LÄTTARE TOLKA
BOKSLUTSUPPGIFTER.**

Not 1 I posten <i>ÖVRIGA INTÄKTER</i>	1 530 843
ingår	
- Elavgifter inbetalda av medlemmar	1 295 695
- Bränsleavgifter garage	81 706
- Överlåtelsavgifter/panter	89 602
- Gästrum	50 733
- Övrigt	13 107

SPECIFIKATION AV UNDERHÅLLSKOSTNADER

Not 2 REPARATION

- byggnad	281 311
- tvättstugor	41 075
- sophämtning/miljö	15 802
- vvs	12 324
- varme	88 052
- el	59 968
- hissar	163 146
- tak	187 500
- mark	92 102
- vattenskador	24 095
- Ospecifierat	46 586
	1 011 961

Not 2 ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER

- överlåtelseavgifter	49 530
- panter	40 072
- revision	25 000
- medlemsavgifter HSB	112 450
- kopiering	78 292
- konsultkostnader	66 500
- ospecifierat	213 554
	585 398

Not 2 PLANERAT UNDERHÅLL (se Resultaträkning/Fastighetskostnader)

- byggnader	89 666
- tvätt	58 150
- varme	2 663 225
- el	18 200
	2 829 241

Sid. 4 KASSAFLÖDESANALYS – INVESTERINGSVERKSAMHET

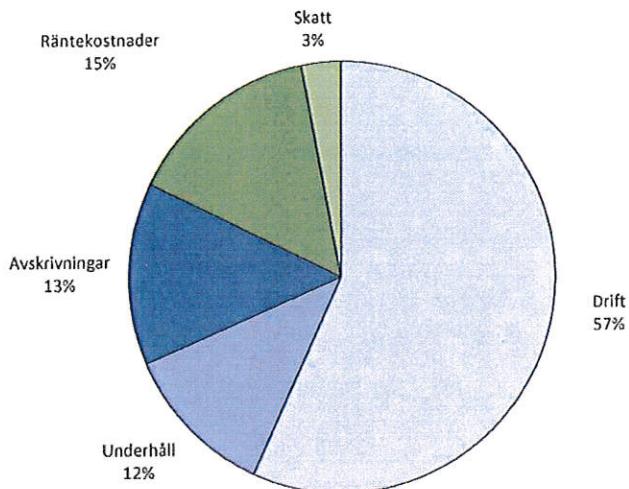
Schneider Electric - UC	3 790 403
Ombyggnad lgh	1 405 872
Låssystem	1 183 000
	6 379 275



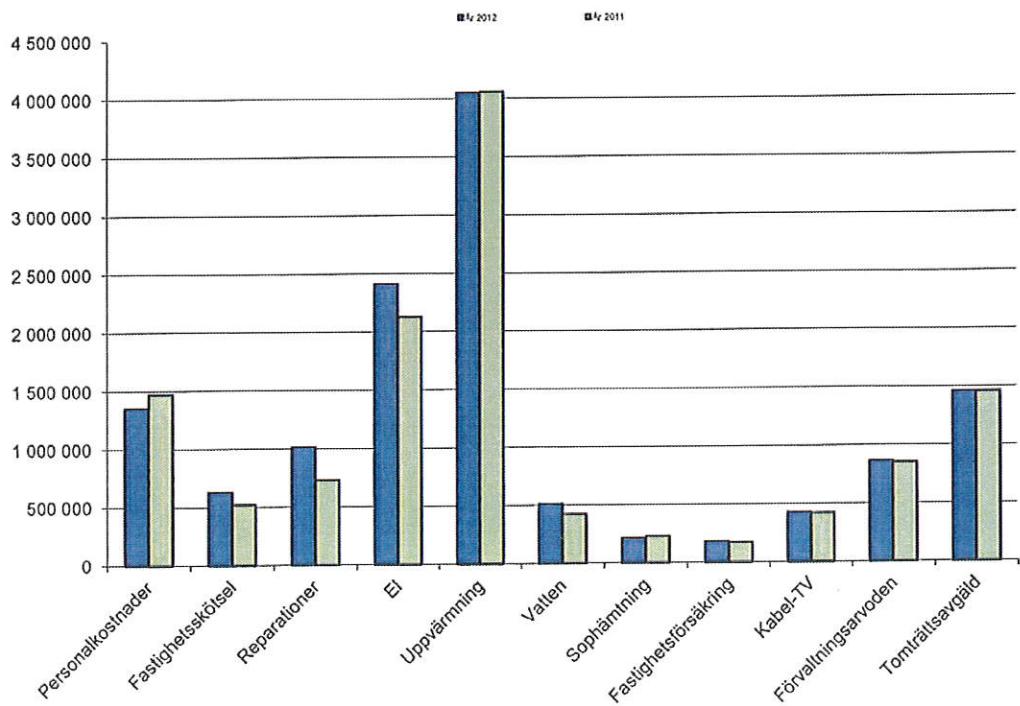
Org Nr: 702001-3798

HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ombyggnader - totalt

Anskaffnings-värden	År 2012			År 2011		
	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	3 790 403	5 079 381	1 288 978	0	1 288 978
Ombyggnad	14 992 886	0	14 992 886	14 992 886	0	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	5 000	309 966	304 966	0	304 966
Ombyggnad lgh	4 463 035	2 158 900	6 621 935	4 463 035	0	4 463 035
Fönstersystem	5 493 039	314 513	5 807 552	5 493 039	0	5 493 039
Nyckelsystem	0	1 183 249	1 183 249	0	0	0
	37 955 538	7 452 065	45 407 603	37 955 538	0	37 955 538

Avskrivningar	År 2012			År 2011		
	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	-339 514	-48 502	-388 016	-291 012	-48 502	-339 514
Undercentral	-1 288 980	-151 614	-1 440 594	-1 224 531	-64 449	-1 288 980
Ombyggnad	-4 790 505	-299 858	-5 090 363	-4 490 647	-299 858	-4 790 505
Fönster	-1 136 555	0	-1 136 555	-1 136 555	0	-1 136 555
Home Solutions	-604 158	-100 693	-704 851	-503 465	-100 693	-604 158
Garage	-173 936	-30 497	-204 433	-143 439	-30 497	-173 936
Ombyggnad lgh	-433 688	-132 438	-566 126	-344 428	-89 260	-433 688
Fönstersystem	-1 098 608	-287 232	-1 385 840	-823 956	-274 652	-1 098 608
Nyckelsystem	0	-47 330	-47 330	0	0	0
	-17 158 098	-1 098 164	-18 256 262	-16 250 187	-907 911	-17 158 098



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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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, var sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 innehåller 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, varig 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 innehåller 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 författnings

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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

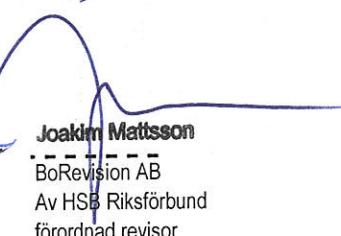
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 / I - 2013


Leif Nyblad
Av föreningen vald
revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Första demokratiserings-motionen

Motion-121227-1

Bakgrund:

Jag är trött på att man då och då blir chockad över att träd har blivit nedsågade, eller stympade eller hamlade. Det ser för hemskt ut, och jag upplever det som en chock, särskilt som det tar 3 till 30 år att återställa skadan.

Jag har även upplevt det som att alla försök att protestera mot en sådan skövling avfärdas som mindervetande eller rent av hånas.

Medlemmar bör har rätten att besluta om gårdana ska vara lummigt gröna på sommaren eller se ut som ett öststats-industriområde, men det slutar inte där.

Jag anser att medlemmarna måste har rätt att besluta om inte bara kapning av buskar och träd utan även om allt det andra som påverkar föreningen utseende och funktionalitet.

Som exempel, omfattande men ej begränsat till:

Uppförande av elarmatur, byte av elarmatur, nedtagande av elarmatur;

Införande av låssystem, byte av låssystem, avskaffande av låssystem;

Uppförande av staket, byte av staket, nedtagande av staket;

Nedtagning av träd, beskärning av träd och buskar, och i teorin

nyplantering av träd och buskar även om jag inte kan minnas att jag sett det hänta.

Motionen går alltså ut på att man ska ha en praktiskt användbar rätt att protestera och ev. samla in namnunderskrifter mot diverse av projekt mm. som inte tilltalar en. Det bästa sättet att göra det anser jag förnärvarade är, att styrelsen eller någon mera direkt ansvarig för utförandet av projekten upprättar en lista över planerade projekt och metodika ca 14 dagar innan dessa utförs, och göra denna lista tillgänglig för föreningen.

Rehnström lägenhet 0063

Första anti-totalitäriets motionen

Motion-121227-2

Bakgrund:

Jag är trött på att känna mig kränkt av registeringen av låsöppningen med vad jag uppfattat heter M101. Jag känner mig kränkt av att få min personliga integritet inskränkt, genom att registreras varje jag håller RF-ID-brickan "taggen" mot M101:an. Låt gå för att andra älskar och avgudar systemet, jag uppfattar det som en daglig kränkning från föreningen och styrelsen sida.

Motionen går alltså ut på:

- * Loggarna över portuppgångarna minskas från 14 dagar till 30 minuter.
(30 minuter enbart för att kunna gör tekniska tester)
- * Fullständig insyn från föreningsmedlemmar i hur lås och registrerings-systemet fungerar.
- * Styrelsen måste komma på en katastrofplan som inte går ut på att "slå in rutan" eller "gå och hämta vaktmästaren". Den bör omfatta varaktigt strömbrott och utslagning av elektronik.
- * Primärt, vill jag ha porttelefon med öppningsknapp till lägenheterna, eller sekundärt M501:or.
(dvs. de med RF-ID-läsare och kodlås)

Rehnström lägenhet 0063

Andra demokratiserings-motionen
Motion-121227-3

Bakgrund:

Första demokatizerings-motionen samt första anti-totalitärerits motionen

För att kunna göra tex. namninsamligar o.dyl. måste antingen alla medlemmar beredas tillträde till samtliga portuppgångar, eller så faller ansvaret för namninsamlingar på styrelsen, vilket i praktiken kommer att innebära maskinisten, biträdande maskinisten eller ev. extra ordinarie maskinister.

Jag tycker att man borde lämna metoden för opinionsspridning och namninsamling öppen för bättre, säkrare och mer integritets-skyddade metoder, även om jag tycker att tex. M501:or på portarna eller åtminstone dörrarna till de länkande gemensamma källarutrymmena verkar vara det bästa.

Motionen går allstå ut på att möjliggöra första demokatizerings-motionen genom tex. första anti-totalitärerits motionen, så att medlemmar kan driva sina opinioner.

Rehnström lägenhet 0063

Första kontra-totalitärityts motionen

Motion-121227-4

Bakgrund:

Första anti-totalitärityts motionen

Det har gått upp för mig att en del röster inom förening tycks vara för totalövervakning och vad jag uppfattar som totalitära principer.

Jag tycker ju att första anti-totalitärityts motionen är så självklar att jag nästan förvånas över att behöva skriva den, men om det nu skulle vara så att dessa oppositionella röster skulle vinna över förfuften, så tycker jag att ska man nu övervakas och registeras i allt man gör så är det väl desto mer väsentligt att de som sitter och bestämmer att det ska vara så och de som utför det övervakas i ännu högre grad.

Som en styrelse medlem en gång sa till mig (något jag fann mycket kränkande, se fotnot):

"Den som har rent mjöl i påsen har inget att oroa sig för..."

Om den principen ska gälla är det ju viktigare med "rent mjöl" ju mer inflytande man har, så alla styrelsens förehavanden borde ju då övervakas extra.

Motionen går alltså ut på att ALLA styrelsemöten o.dyl spelas in på ljudupptagningar och att inga beslut utförs, avtal ingås och dyliga, som inte finns registrerade på dessa inspelningar, som skall göras tillgängliga för alla medlemmar.

Dessutom bör all access som görs till loggarna över portöppning loggas och göras tillgänglig för alla medlemmar.

Observera att motionen endast är menad på allvar om det skulle visa sig att de totalitära krafterna vinner, och första anti-totalitärityts motionen inte antas av föreningen.

Rehnström lägenhet 0063

Förklaring varför yttrandet

"Den som har rent mjöl i påsen har inget att oroa sig för..."

är kränkade:

Yttrandet är illistig och subtilt och består av tre stycken logiska sub-satser:

Först en truism dvs. alla fattar ju att det inte borde finnas något att oroa sig för om man inte gjort något fel.

Sedan en subtil implikation att den som oroar sig eller ifrågasätter satsen inte "har rent mjöl i påsen" eller att dessa alltså har gord något fel.

Sist en till subtil implikation att den som fäller yttrandet har rätt att kontrollera folks "mjölpåsar" eller alltså övervaka dessa.

Yttrande går alltså inte att bemöta utan att adressera alla dessa tre punkter, vilket garanterat får en att låta som en helidiot i en diskussion.

En ursäkt för att ha sagt sådant och dyliga vore på sin plats tycker jag...

Motion nr 1

Styrelsen arbetar på uppdrag från stämman och har att i första hand genomföra de beslut som tas där. Styrelsen informerar medlemmarna löpande via Magelungsnytt samt genom gårdsträffar vad som är på gång inom föreningen. Medlemmarna har därigenom möjlighet att påverka det löpande arbetet.

Styrelsen yrkar

att motionen skall anses besvarad

Motion nr 2

I det portsystem vi har nu ingår att den enskilda taggen registreras och sparas under 14 dagar. Endast polisen har rätt att ta del av loggningen om det är i samband med en brottsutredning.

Lås och registrerings-systemets funktion finns att läsa på APTUS hemsida.

Vad det gäller en katastrofplan har nuvarande system en backupp batteritid på 48 timmar vilket anses tillräcklig.

Arbetet med porttelefoner är under utredning.

Styrelsen yrkar

att motionen skall anses besvarad

Motion nr 3

Styrelsen hänvisar till det svar som givits på motion nr 1

Styrelsen yrkar

att motionen skall anses besvarad

Motion nr 4

Den som deltar i ett styrelse möte har tystnadsplikt när det gäller frågor som berör enskilda medlemmar. Av det skälet är inte heller protokollen tillgängliga för medlemmar. Ett inspelande av styrelsemöten faller därför på sin egen orimlighet.

Styrelsen yrkar

att motionen skall avslås

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 närliggande eller annan medlem får vara ombud. Med närliggande 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 bevittrad.

HSB Stockholm