

Årsredovisning bostadsrättsföreningen Magelungen 2007



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Församlingssalen HÖGDALSKYRKAN (ingång från Busstorget) Tisdagen den 29 April 2008 kl 19.00 Insläpp från kl 18.30.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
 2. val av ordförande vid stämman
 3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
 4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
 5. fastställande av dagordning
 6. val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
 7. fråga om kallelse behörigen skett
 8. styrelsens årsredovisning
 9. revisorernas berättelse
 10. beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
 11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 12. beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
 13. fråga om arvoden
 14. val av styrelsordförande
 15. val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. val av revisor och suppleant
 17. val av valberedning
 18. val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6
 19. Inkomna motioner
 20. Förslag från styrelsen beträffande tilläggsisolera fönster
 21. Stämmans avslutande
- ◊ Styrelsens förslag bifogas separat i
årsredovisningen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närliggande eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara 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, eller sambo, förälder, syskon och barn.

REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN.

TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÅTELSEAVTALET.

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

Välkomna !

Styrelsen

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 jan 2007 till 31 dec 2007, föreningens 53:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastigheter innehåller 496 bostadsrättslägenheter. Lägenhetsbeståndet består av 35 st 1 rum/kokskåp, 65 st 1 rum / kök, 176 st 2 rum/ kök, 156 st 3 rum/kök , 55 st 4 rum/kök, 9 st 5 rum/kök. Dessutom finns 40 lokaler av olika slag, 35 garage, 122 parkeringsplatser med värmeuttag..

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsåret utgång 595. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar § 3. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande.

Under året har 59 st överlåtelser av bostadsrätter ägt rum. 4 st lägenheter har upplåtits efter ombyggnad av lokaler till lägenheter på Skebokvarnsvägen 302-304 samt 261.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning :

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

Suppleanter har varit:

| | |
|---------------|-------------------------|
| Dan Snis | |
| Ulf Olsson | |
| Gunnel Hyldig | Utsedd av HSB Stockholm |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna , Sune Pettersson, Ingvar Winell , Christina Axén samt suppleanten Åke Andersson.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Agneta Tudin med Leila Lindström som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Björn Hellström (sammankallande), samt Kenneth Eriksson.

Ombud till Distriktsstämma

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2007 i Högdalskyrkan, 69 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollfördra sammanträden. Suppleanternas har regel-mässigt 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 extrajobbat delvis under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten ekonomisk / administrativ förvaltning av HSB Stockholm.
Förvaltare har varit Kjell Ottosson.

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 .

Kabel TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV genom Com Hem AB.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Bredbandsbolaget, samt Com Hem.

Fjärrvärme

Föreningen är ansluten till fjärrvärmensät med Fortum Market

Elleverans

Föreningen är ansluten till Fortum för nät och elkraftsleverans. Fr om 1 april 2006 har föreningen gått över till kollektiv el för samtliga lägenheter och lokaler med individuell avläsning och debitering efter förbrukning på nästkommande månadsaviser. Föreningern har tagit ut 1 kr/kwh och då ingår samtliga kostnader som el, nätkostnader, moms, skatter, administration. Föreningen har tillsammans med Brf Bandhagen och Brf Högdalen handlat upp gemensam El med Fortum, med en mix mellan rörligt och fast elpris (Fortum Balance).

Föreningslokalen

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

Pensionärsverksamheten inom föreningen har pågått under året med olika aktiviteter i fritidslokalen under ledning av Leila Lindström, föreningen har bidragit till verksamheten .

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2007.

Medlemsblad

Magelungsnytt är ett medlemsblad med information om vår förening. Det har under året utkommit 4 gånger. En hemsida är under kontinuerlig utveckling.

Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplansen har samtidigt legat till grund för syn och bedömningar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i I HSB Försäkrings AB.

Sophantering

Vidtagna åtgärder som våra soprum har inneburit att hämtningskostnaderna för hushållssopor har reducerats betydligt. Den egna hanteringen av grovsopor har också inneburit stora besparingar. Kostnaden för hanteringen i år stannade på 8 000 kr.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 dec 2007.

En sammanställning över föreningens lån återfinns i slutet av årsredovisningen.

Yttre underhållsfond

Avsättning till yttre underhållsfond 1.635 .000 kr.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till :

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Balanserat resultat) | 2 071 896 kr |
| Årets resultat | - 565 839 kr |
| | 2 637 735 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|---------------------|
| Utag ur fond motsvarande årets kostnad | - 513 894 kr |
| Överföring till yttre fond | 1 635 000 kr |
| Balanserat resultat | 1 516 629 kr |
| | 2 637 735 kr |

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för föreningens byggnader och mark har under året uppgått till kr 1 005 357 varav kr 513 894 härleds till planerat periodiskt underhåll. Några av posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om underhålls- och investeringenkostnaderna.

Mark

Jord, plantor, grus ,växter, halkstopp underhåll , m.m kr 102 550

Nytt staket , nya gungor m.m. kr 77 835

Byggnader

Konslutkostnader , bygglov , byggkostnader i samband med
ombyggnad av lokaler till lägenhet. kr 140.460
Renovering av Föreningslokal kr 19.000

Tvättning av fasadplåtar höghusen kr 112 500

Högtryckstvätt av tak Skebokvarnsvägen 267-273 inför
kommande målning. kr 25 000

Tvättstugor

Tvättstugorna finns i fastigheterna Skebokvarnsvägen
255, 257, 273, 282 och 296.

Allmänt underhåll. kr 32 047

Hissar

Allmänt underhåll inkl besiktningar. Hissar finns i fastigheterna
Skebokvarnsvägen 245, 265, 281 och Önskehemsgatan 8.

kr 86 551

Skadegörelse

Div skador i samband med glaskross, klotter m.m.

kr 48 884

Försäkringsskador

Vattenskador.

kr 6 635

Diverse kostnader

Löpande jourutryckningar. kr 15 041

Diverse övriga Intäkter

| | |
|--|------------|
| El till medlemmar via hyresavvier | kr 954 642 |
| Bränsleavgifter | kr 99 346 |
| Överlåtelseavgifter | kr 55 388 |
| Pantförskrivningsavgifter | kr 41 287 |
| Från föreningslokalen, gästrum och fd soprum | kr 39 450 |

Föreningen har en underhållsplan som omfattar 20-årsperioden 2005-2025.

Några exempel på kommande och pågående arbeten:

Ombyggnad av lokal till lägenheter Skebokvarnsvägen 241.

Målning av tak låghusen.
OVK- Besiktning av låghus.
Energideklaration.
Radonsanering av lägenhet.

HSB MAGELUNGEN

STYRELSEN



| Resultaträkning | | 07-01 - 07-12 | 06-01 - 06-12 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 21 392 053 | 21 193 643 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 2 | -11 103 335 | -10 326 686 |
| Planerat underhåll | | -513 894 | -2 268 446 |
| Fastighetsskatt | | -923 990 | -1 080 540 |
| Tomträttsavgåld | | -1 458 258 | -1 458 258 |
| Avskrivningar | | -2 963 720 | -2 877 480 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-16 963 197</u> | <u>-18 011 410</u> |
| Bruttoresultat | | 4 428 856 | 3 182 233 |
| Rörelseresultat | | 4 428 856 | 3 182 233 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 3 | 105 097 | 16 952 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 4 | <u>-3 909 383</u> | <u>-2 699 513</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-3 804 286</u> | <u>-2 682 561</u> |
| Resultat efter finansiella kostnader | | 624 570 | 499 671 |
| Inkomstskatt | | -58 731 | -640 707 |
| Årets resultat | | 565 839 | -141 036 ♂ |

**Balansräkning****2007-12-31****2006-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--|-------|-------------|-------------|
| Byggnader och Mark | Not 5 | 107 351 945 | 106 242 317 |
| Inventarier | Not 6 | 625 744 | 749 417 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | 0 | 3 689 932 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 107 977 689 | 110 681 666 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 7 | 950 | 950 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 950 | 950 |
| Summa anläggningstillgångar | | 107 978 639 | 110 682 616 |

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|-------|-----------|-----------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 7 657 | 12 333 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 8 440 | 457 708 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 655 555 | 818 431 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 5 049 751 | 3 861 642 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 721 403 | 5 150 114 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------|--------|-----------|-------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 10 | 2 003 036 | 3 036 |
|---------------------------------|--------|-----------|-------|

Kassa och bank

| | | | |
|----------------------|--|--------|--------|
| Bank | | 38 631 | 38 291 |
| Summa kassa och bank | | 38 631 | 38 291 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 7 763 069 | 5 191 441 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa tillgångar | | 115 741 708 | 115 874 057 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

**Balansräkning****2007-12-31****2006-12-31****Eget kapital och skulder**

| Eget kapital | Not 11 | |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 949 024 | 942 810 |
| Upplåtelseavgifter | 6 937 016 | 4 948 230 |
| Fond för yttre underhåll | 2 580 314 | 3 443 760 |
| Summa Bundet eget kapital | <u>10 466 354</u> | <u>9 334 800</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 2 071 896 | 1 349 485 |
| Årets resultat | <u>565 839</u> | <u>-141 036</u> |
| Summa fritt eget kapital | <u>2 637 735</u> | <u>1 208 449</u> |
| Summa eget kapital | 13 104 089 | 10 543 248 |
| Skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 98 967 260 |
| Leverantörsskulder | | 1 562 719 |
| Skatteskulder | | 97 764 |
| Övriga skulder | Not 13 | 64 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 945 372 |
| Summa skulder | | <u>102 637 619</u> |
| Summa eget kapital och skulder | 115 741 708 | 115 874 057 |
| Poster inom linjen | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | 108 187 000 |
| Fastighetsinteckningar totalt uttagna | | 108 187 000 |
| Ansvarsförbindelser | | 17637 |
| | | 15657 r/ |

**Kassaflödesanalys****2007-12-31****2006-12-31****Den lopande verksamheten**

| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster | 624 570 | 499 671 |
|-----------------------------------|---------|---------|

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Avskrivningar | 2 963 720 | 2 877 480 |
| Inkomstskatt | -58 731 | -640 707 |
| Kassaflöde från den lopande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 529 559 | 2 736 444 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

| | | |
|---|------------|---------|
| Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -1 383 180 | -84 608 |
|---|------------|---------|

| | | |
|--|----------|--------|
| Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder | -507 511 | 27 241 |
|--|----------|--------|

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den lopande verksamheten | 1 638 868 | 2 679 077 |
|---|------------------|------------------|

Investeringsverksamheten

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Investeringar i fastigheter | -259 743 | -934 814 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -53 775 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -259 743 | -988 589 |

Finansieringsverksamheten

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder | -2 185 677 | -1 918 800 |
| Inbetalda insatser | 1 995 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -190 677 | -1 918 800 |

| | | |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Årets kassaflöde | 1 188 448 | -228 312 |
|-------------------------|------------------|-----------------|

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 3 899 933 | 4 128 245 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 088 381 | 3 899 933 |



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte 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 anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattnings med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.

✓

**Medelantal anställda**

| | Innevarande år | Föregående år |
|---------|----------------|---------------|
| Män | 2 | 2 |
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Summa | 2 | 2 |

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

| | | |
|------------------------|---------|---------|
| Arvode förtroendevalda | 145 300 | 152 300 |
| Sociala kostnader | 47 106 | 49 162 |
| Summa | 192 406 | 201 462 |

Revisorer

| | | |
|---------------|---|-------|
| Föreningsvald | 0 | 8 500 |
|---------------|---|-------|

Övriga förtroendevalda/anställda

| | | |
|--------------------------|-----------|---------|
| Löner och ersättningar | 885 446 | 724 648 |
| Sociala kostnader | 213 887 | 198 660 |
| Övriga personalkostnader | 7 052 | 13 342 |
| Summa | 1 106 385 | 936 650 |

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och
sociala kostnader

1 298 791 1 146 612

ø



Noter

2007-12-31 2006-12-31

| Not 1 | Nettoomsättning | | |
|--|---|---------------------|--|
| Årsavgifter | 19 053 030 | 18 932 440 | |
| Hyror | 1 288 094 | 1 280 852 | |
| Övriga intäkter | 1 171 303 | 866 664 | |
| Källsorteringsstöd | 0 | 246 726 | |
| Brutto | <u>21 512 427</u> | <u>21 326 681</u> | |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>-120 374</u> | <u>-133 039</u> | |
| Nettoomsättning | <u>21 392 053</u> | <u>21 193 642</u> | |
| Not 2 | Drift | | |
| Personalkostnader | 1 342 449 | 1 339 735 | |
| Fastighetsskötsel och städ | 340 762 | 350 342 | |
| Reparationer | 491 463 | 651 664 | |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | | |
| El | 2 210 051 | 1 459 856 | |
| Uppvärmning | 4 246 508 | 4 223 640 | |
| Vatten | 552 974 | 302 314 | |
| Sophämtning | 176 664 | 147 917 | |
| Fastighetsförsäkring | 139 296 | 139 296 | |
| Kabel-TV | 377 384 | 359 416 | |
| Övriga avgifter | 13 643 | 23 543 | |
| Förvaltningsarvoden | 730 043 | 711 473 | |
| Övrig drift | <u>482 098</u> | <u>617 491</u> | |
| Summa drift | <u>11 103 335</u> | <u>10 326 687</u> | |
| Not 3 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Allkonto | 48 292 | 8 556 | |
| Specialinlåning | 47 292 | 4 034 | |
| Övriga ränteintäkter | <u>9 513</u> | <u>4 362</u> | |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | <u>105 097</u> | <u>16 952</u> | |
| Not 4 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 4 504 830 | 3 630 728 | |
| Räntekostnader övriga | 0 | 336 | |
| Erhållna räntebidrag | <u>-595 447</u> | <u>-931 551</u> | |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | <u>3 909 383</u> | <u>2 699 513</u> | |

**Kompletterande uppgifter till Not 1 och 2 i 2007 års bokslut för HSB Brf
Magelungen (sid 7/12)**

Not 1

I posten ”Övriga intäkter” 1 171 303 ingår

| | |
|--------------------------------|---------|
| Elavgifter inbet. av medlemmar | 954 642 |
| Bränsleavgifter garage | 99 346 |
| Övrigt | 117 315 |

Not 2

I posten ”Övrig drift” 482 098 ingår

| | |
|---------------------|---------|
| Överlåtelseavgifter | 44 739 |
| Pantavgifter | 78 969 |
| Revision | 21 838 |
| Medlemsavgifter HSB | 111 450 |
| Övrigt | 225 102 |



Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

| | Anskaffnings-värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| Byggnad, gamla | 21 483 388 | 214 834 | 1,00% | -15 423 173 | 6 060 215 |
| Byggnad, nya | 90 185 595 | 1 803 712 | 2,00% | -7 214 848 | 82 970 747 |
| | 111 668 983 | 2 018 546 | | -22 638 021 | 89 030 962 |

| | Anskaffnings-värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|-----------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| Värmeanläggning | 4 010 369 | 200 528 | 5,00% | -4 010 369 | 0 |
| Sopanläggning | 3 281 785 | 0 | 0,00% | -3 281 785 | 0 |
| Soprum | 970 058 | 48 502 | 5,00% | -145 506 | 824 552 |
| Undercentral | 1 288 978 | 64 449 | 5,00% | -1 031 184 | 257 794 |
| Ombyggnad | 14 982 386 | 299 648 | 2,00% | -3 591 283 | 11 391 103 |
| Fönster | 1 136 555 | 0 | 0,00% | -1 136 555 | 0 |
| Home Solutions | 2 013 867 | 100 693 | 5,00% | -201 386 | 1 812 481 |
| Garage | 304 966 | 30 497 | 10,00% | -51 948 | 253 018 |
| Ombyggnad lgh | 3 859 219 | 77 184 | 2,00% | -77 184 | 3 782 035 |
| | 31 848 183 | 821 501 | | -13 527 200 | 18 320 983 |

Taxeringsvärde

| | | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|-----------|--|-------------|-------------|
| Byggnader | | 163 817 000 | 116 400 000 |
| Mark | | 86 032 000 | 86 924 000 |
| | | 249 849 000 | 203 324 000 |

Not 6 Inventarier

| | Anskaffnings-värde | Årets avskrivning | Avskrivnings procent | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört värde |
|---------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| Traktor -04 | 826 125 | 82 612 | 10,00% | -330 448 | 495 677 |
| Kopiator | 37 438 | 7 488 | 20,00% | -29 952 | 7 486 |
| Gymredskap | 57 838 | 11 568 | 20,00% | -46 272 | 11 566 |
| Transportbil | 112 500 | 11 250 | 10,00% | -33 750 | 78 750 |
| MTD Cub Cadet | 53 775 | 10 755 | 20,00% | -21 510 | 32 265 |
| Datatillbehör | 21 106 | 0 | 0,00% | -21 106 | 0 |
| Sopmaskin | 48 125 | 0 | 0,00% | -48 125 | 0 |
| Dator | 14 653 | 0 | 0,00% | -14 653 | 0 |
| Gräsklippare | 35 875 | 0 | 0,00% | -35 875 | 0 |
| | 1 207 435 | 123 673 | | -581 691 | 625 744 |



| | | |
|---------------|---|-----------|
| Not 7 | Finansiella anläggningstillgångar | |
| | Andelar i HSB Stockholm | 500 |
| | Andelar i OK samt Fonus | 450 |
| | Summa finansiella anläggningstillgångar | 950 |
| Not 8 | Övriga fordringar | |
| | Skattekontot | 8 440 |
| | Summa övriga fordringar | 8 440 |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | |
| | HSB Försäkring | 143 082 |
| | Sthlms Markkontor | 276 175 |
| | Trygg-Hansa | 5 819 |
| | ComHem | 97 170 |
| | Home Solutions | 40 793 |
| | Bredbandsbolaget | 3 135 |
| | Sharp | 5 989 |
| | Seniorklubben | 12 000 |
| | Uppl räntebidrag | 59 950 |
| | Uppl ränteintäkt, specialinlåning | 11 442 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 655 555 |
| Not 10 | Kortfristiga placeringar | |
| | Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm | 2 000 000 |
| | Medlemskonto OK | 3 036 |
| | Summa kortfristiga placeringar | 2 003 036 |



Not 11 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|----------|---------------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| Ingående balans | | | | | |
| 2007-01-01 | 942 810 | 4 948 230 | 3 443 760 | 1 349 485 | -141 036 |
| Lägenhetsförsäljn | 6 214 | 1 988 786 | | | |
| Disposition enl. stämmobeslut | | | 1 405 000 -2 268 446 | -141 036 863 446 | 141 036 |
| Årets resultat | | | | | 565 839 |
| Utgående balans | | | | | |
| 2007-12-31 | 949 024 | 6 937 016 | 2 580 314 | 2 071 895 | 565 839 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Ränteändring | Belopp |
|--|-----------|--------------|-------------------|
| Stadshypotek | 4,23% | Rörligt | 3 062 500 |
| Stadshypotek | 4,93% | 2011-03-01 | 23 812 500 |
| Stadshypotek | 4,45% | 2008-06-30 | 22 750 000 |
| Stadshypotek | 4,14% | 2009-03-01 | 11 347 200 |
| Stadshypotek | 3,98% | Rörligt | 11 812 500 |
| Stadshypotek | 4,92% | 2010-09-30 | 5 206 400 |
| Stadshypotek | 4,92% | 2010-09-30 | 4 603 035 |
| Stadshypotek | 4,92% | 2010-09-30 | 4 522 000 |
| Stadshypotek | 4,84% | 2009-09-30 | 11 851 125 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 98 967 260 |

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 185 500 per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Personalens källskatt | 9 216 |
| Momsredovisning | 19 188 |
| Depositioner | 36 100 |
| Summa övriga skulder | 64 504 |



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | |
|--|-----------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 1 567 158 |
| Uppl BoRevision | 15 000 |
| Uppl ränta, fastighetslån | 334 309 |
| Uppl uttagsbeskattning | 19 188 |
| Uppl sociala kostnader | 11 217 |
| Uppl intäkt föreningslokal | -1 500 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 945 372 |

Stockholm 18/3 2008

Sune Pettersson

Christina Axén

Eva Granath

Ingvar Winell

Ake Andersson

Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2008-04-06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lars-Göran Petersson

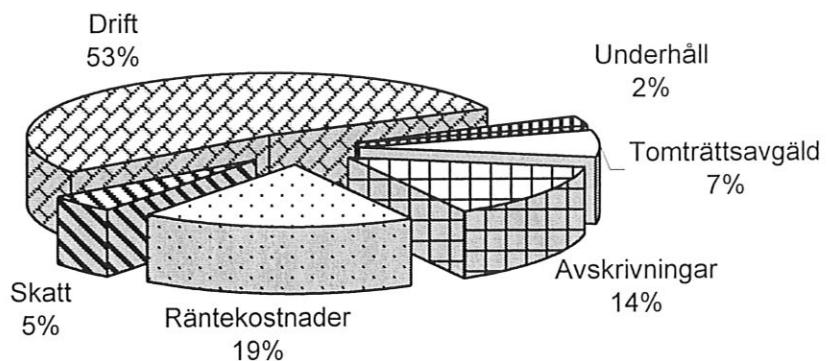
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

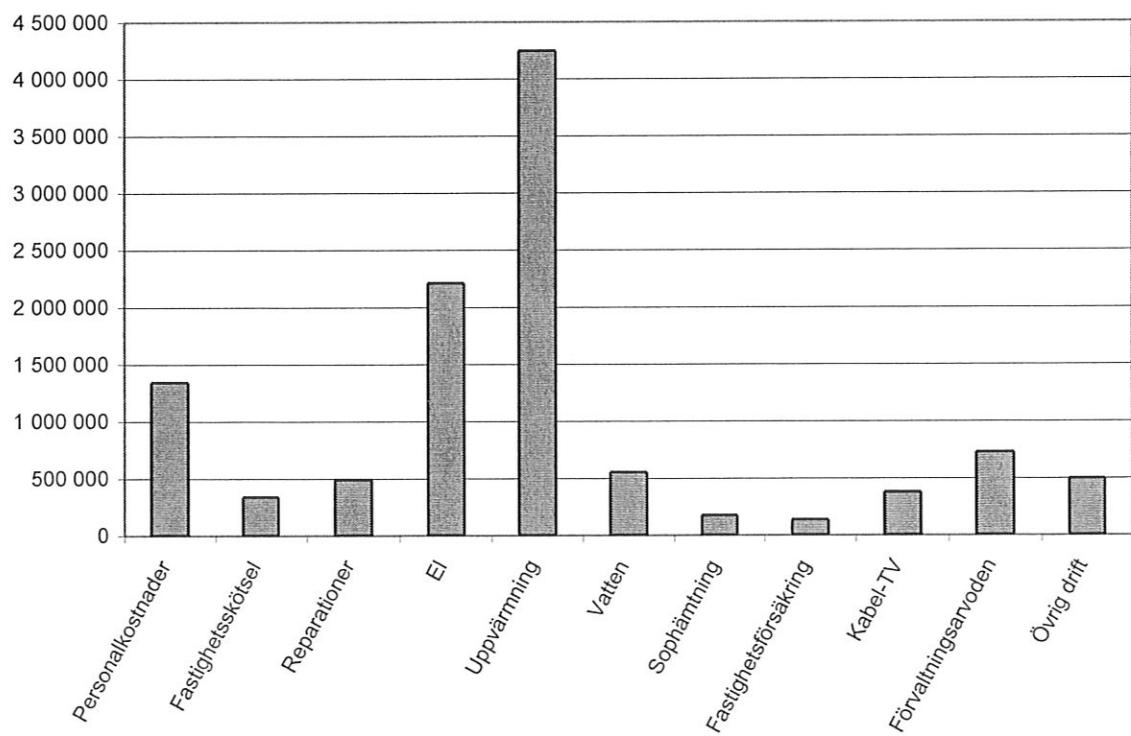
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Magelungen

Organisationsnummer 702001-3798

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Magelungen i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31.

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 uppskattnings 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 6 / 4 2008


Leif Lindström

Av föreningen vald revisor


Lars-Göran Petersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Förslag till Föreningsstämmen i HSB:s bostadsrättsförening Magelungen 29 april 2008 beträffande tilläggsisolerade fönster.

Miljö och Energibesparingar

Styrelsen har undersökt flera miljö- och energibesparande åtgärder, solfängare, individuell vattenmätning och tilläggsisolering av fönster. De två första delarna är frågor som styrelsen kommer att återkomma till vid senare tillfälle. Beträffande tilläggsisolerade fönster har styrelsen varit i kontakt med flera företag vars lösningar är varierande men samtliga isolerar fönstren med en 4 mm isolerglasskiva som standard. De olika lösningarna innebär att kostnaden varierar från ca 4 - 24 miljoner kronor för samtliga lägenhetsfönster i föreningen.

Styrelsen föreslår att ordinarie föreningsstämma uppdrar åt styrelsen att upphandla och genomföra tilläggsisolering av samtliga lägenhetsfönster i föreningen, till en maximal kostnad av 8 miljoner kronor exkl. moms.

Tilläggsisolering av fönster.

Bakgrund:

För några år sedan genomfördes en bullerenkät i föreningen för att belysa störande ljud från bilar, bussar, T-bana och pendeltåg. I en av lägenheterna som vetter mot pendeltåget utfördes bullermätning före och efter montage av samtliga fönster med 6 mm isolerglas. Mätningen efter montage gav godtagbara värden efter de normer som Boverket och Miljö- och Hälsovårdsmyndigheterna har.

Genomförande:

Styrelsen har tillsammans med företaget som utförde tilläggsisoleringen räknat antal fönster och ytor för samtliga fönster. Styrelsen har fått en offert (på 5 miljoner kronor) som innehåller 6 mm isolerglas för fönster som vetter mot pendeltåget samt 4 mm isolerglas för alla övriga fönster. För övriga fasader har inte någon bullermätning utförts, styrelsens intention är att låta mäta bullernivån även för övriga fasader i samband med montagearbetet och där det finns anledning sätta in isolerglas med 6 mm tjocklek, detta innebär en kostnadsökning som vi vill ha utrymme till att genomföra utan att kalla till något extra möte. Styrelsen vill även ha möjligheten till fortsatta samtal med övriga isolerföretag och om det visar sig att styrelsen får uppgifter som innebär att andra alternativ än det ovan valda skulle vara bättre och välja detta till ett maxbelopp av 8 miljoner kronor.

Finansiering:

Det vi så långt har funderat på är miljöpåverkan av buller, men den del som samtliga företag vi kontaktat påpekar är att 35 % av värmeförlusterna för en lägenhet sker via fönstren, och att det med en tilläggsisolering är möjligt att spara 10% eller mer av vår totala energikostnad för uppvärmning.

Enligt årets bokslut är kostnaden för uppvärmning 4 246 508:-

Besparingen skulle innebära 424 650:-.

Styrelsen har tänkt sig finansieringen med ett 15-20 årigt lån med en ränta på ca 5%.

Detta innebära att 424 650:- räcker både till amortering och ränta .

Under förutsättning att denna besparingsprocent är riktig, skulle investeringen i tilläggsisolerade fönster inte behöva innebära någon avgiftshöjning.

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 bevitnad.

HSB Stockholm