



# Årsberättelse 2014

# KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningssstämma i Församlingssalen HÖGDALKYRKAN (ingång från busstorget) **tisdagen den 21 april 2015 klockan 19.00**

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. fastställande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
7. fråga om kallelse behörigen skett
8. styrelsens årsredovisning
9. revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. andra beslutet av nya stadgar
14. fråga om arvoden
15. val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisor och suppleanter
18. val av valberedning
19. val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6
20. 3 motioner från Renström lgh 0063
21. stämmans avslutning

Efter stämmans avslutande finns, vid intresse, tid för övriga frågor utanför protokollet.

Vid föreningssämman har varje medlem en röst. Innehavar 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 föreningssämman 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 FRÅN 18.30 TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÄTELSEAVTALET.**

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

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

**Finns också inlagt på Brf Magelungens Hemsida  
"www.brpmagelungen.se"**



Org Nr: 702001-3798

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

Org.nr: 702001-3798

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Magelungen nr 2086 i Stockholm, org. nr 702001-3798, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2014 till och med 31 december 2014, föreningens 60:e verksamhetsår. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Förvaltningsberättelse 2014

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

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

Lägenhetsbeståndet består av

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

## Medlemmar

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

## Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

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

Katarina Helin              Ledamot utsedd av HSB tillika förvaltare

Suppleanter har varit:

Ingvar Winell  
Mikael Jonsson  
Max Preusler

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

## **Firmatecknare**

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

## **Revisorer**

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

## **Valberedning**

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

## **Ombud till Distriktsstämman**

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

## **Sammanträden**

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

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

Suppleanter har regelbundet deltagit i styrelsemötena.

## **Anställda**

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut två heltidsanställda, Kjell-Åke Nilson samt Pia Johansson, för skötsel och tillsyn av föreningens fastigheter och grönområden. Kenneth Erikson gick i pension under året.

## **Fastighetsförvaltning**

Föreningen köper tjänsten ekonomisk/administrativ förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Katarina Helin.

## **Beredskapstjänst**

Securitas har haft hand om jourtjänsten för fastigheter under icke ordinarie arbetstid. För snöröjning under icke ordinarie arbetstid har särskilt jouravtal tecknats med egen anställd personal.

## **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 fjärrvärmennät med Fortum Fjärrvärme. Under 2013 har föreningen förbrukat **3808 Mwh**, motsvarande siffra var 2013 **4072 Mwh**.

## **Elleverans**

Föreningen är ansluten via Fortum, som ansvarar för eldistribution samt elhandel. Föreningen upphandlar el kollektivt, som sedan debiteras medlem med kr 1,40/Kwh efter förbrukning. Avgiften kommer på nästkommande kvartals månadsaviser. I detta pris ingår samtliga kostnader för elnät samt elhandel (inklusive energiskatt, elcertifikat samt moms). Under år 2014 har föreningen förbrukat **1 667 Mwh**, motsvarande siffra 2013 var **1 690 Mvh**.

## **Föreningslokalen**

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

## **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade

## **Medlemsblad**

*Magelungsnytt* är ett medlemsblad med information om verksamheten inom vår förening. Det har under året utgivits **5** gånger. Adressen till hemsidan återfinns under [www.brfmagelungen.se](http://www.brfmagelungen.se).

## **Slutförda arbeten i fastigheterna**

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

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

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

28

## **Planerade arbeten 2015**

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

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

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

## **Sophantering**

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

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

## **Ekonomi**

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande Balansräkning per den 31 december 2014

Behandling av årets resultat

### **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till

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

Styrelsen föreslår följande disposition

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



Org Nr: 702001-3798

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Resultaträkning****2014-01-01    2013-01-01  
2014-12-31    2013-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	23 462 832	22 576 120
-----------------	-------	------------	------------

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 2	-11 658 490	-13 153 597
Övriga externa kostnader	Not 3	-453 217	-488 465
Planerat underhåll		-2 124 439	-1 187 933
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 443 165	-1 304 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 710 638	-3 284 332
Summa rörelsekostnader		-18 389 949	-19 419 258

**Rörelseresultat****5 072 883    3 156 862****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 490	6 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 371 771	-3 116 516
Summa finansiella poster		-2 349 281	-3 110 071

**Årets resultat****2 723 602    46 791**

(1)

78



Org Nr: 702001-3798

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

## Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	101 817 788	103 737 263
Inventarier och maskiner	Not 8	54 357	121 001
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 281 492	0
		103 153 637	103 858 264

## *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	950	950
		950	950

### Summa anläggningstillgångar

103 154 587    103 859 214

## Omsättningstillgångar

## *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	47 883	12 029
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 361 862	4 743 903
Placeringskonto HSB Stockholm	501 114	0
Aktuell skattefordran	87 184	1 774
Övriga fordringar	Not 11 1 033 142	33 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 944 127	820 345
	4 975 311	5 611 338

## Kortfristiga placeringar

Not 13 2 004 378 4 371

## Kassa och bank

Not 14 257 455 187 412

## Summa omsättningstillgångar

7 237 143      5 803 121

## **Summa tillgångar**

**110 391 730**

2



Org Nr: 702001-3798

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

Insatser	943 180	943 180
Upplåtelseavgifter	12 057 860	12 057 860
Yttre underhållsfond	3 837 373	3 713 306
	16 838 413	16 714 346

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-199 846	-122 570
Årets resultat	2 723 602	46 791
	2 523 756	-75 779

Summa eget kapital

19 362 170    16 638 568

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 16	86 766 509	88 646 081
Leverantörsskulder		1 291 794	721 554
Övriga skulder	Not 17	62 684	69 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 908 574	3 586 762
Summa skulder		91 029 561	93 023 768

**Summa eget kapital och skulder****110 391 730    109 662 335****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	108 187 000	108 187 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 187 000</b>	<b>108 187 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgåld	13 839	14 224
-----------------	--------	--------

(3)

N



Org Nr: 702001-3798

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Kassaflödesanalys**

<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>

**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	2 723 602	46 791
-----------------------------------	-----------	--------

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar	2 710 638	3 284 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 434 240	3 331 123

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 244 901	150 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 635	-226 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 074 704	3 255 052

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter	-2 006 011	-780 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-51 845
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 006 011	-831 845

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 879 572	-1 856 008
Inbetalda insatser	0	2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 879 572	943 992

**Årets kassaflöde**

<b>189 121</b>	<b>3 367 199</b>
----------------	------------------

**Likvida medel vid årets början**

<b>4 935 686</b>	<b>1 568 488</b>
------------------	------------------

**Likvida medel vid årets slut**

<b>5 124 807</b>	<b>4 935 686</b>
------------------	------------------

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

(4)

nt



## HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärdet fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

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

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för ytter underhåll

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

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter**

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	19 956 576	19 736 400
Årsavgifter el	1 333 768	1 316 751
Hyror	1 329 296	1 229 149
Övriga intäkter	884 834	342 025
Bruttoomsättning	23 504 474	22 624 325
Avgifts- och hyresbortfall	-39 615	-47 538
Hyresförluster	-2 027	-667
	<b>23 462 832</b>	<b>22 576 120</b>

**Not 2 Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	674 813	586 873
Reparationer	701 956	1 834 415
El	2 352 770	2 490 525
Uppvärmning	3 367 168	3 571 339
Vatten	499 998	539 766
Sophämtning	339 256	300 342
Fastighetsförsäkring	243 680	201 250
Kabel-TV och bredband	409 561	468 600
Fastighetsskatt	657 120	650 890
Förvaltningsarvoden	820 983	897 774
Tomträttsavgåld	1 458 252	1 458 258
Övriga driftskostnader	132 933	153 565
	<b>11 658 490</b>	<b>13 153 597</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

Bevakningskostnader	11 665	6 357
Förbrukningsinventarier och varuinköp	114 304	116 758
Administrationskostnader	170 935	129 101
Extern revision	26 938	25 950
Konsultkostnader	-7 563	77 969
Medlemsavgifter	136 938	132 330
	<b>453 217</b>	<b>488 465</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

Arvode styrelse	244 750	226 675
Revisionsarvode	14 833	14 667
Övriga arvoden	27 475	7 600
Löner och övriga ersättningar	775 433	716 382
Sociala avgifter	264 568	171 342
Uttagsbeskattnings	82 513	108 932
Pensionskostnader och förpliktelser	12 034	17 861
Övriga personalkostnader	21 559	41 473
	<b>1 443 165</b>	<b>1 304 931</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 990	4 472
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 114	0
Ränteintäkter skattekonto	68	148
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 083	0
Övriga ränteintäkter	1 235	1 826
	<b>22 490</b>	<b>6 446</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder	2 371 479	3 115 155
Övriga räntekostnader	292	1 361
	<b>2 371 771</b>	<b>3 116 516</b>

(6)

jxt

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter****2014-12-31 2013-12-31****Not 7 Byggnader och mark**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	157 856 586	157 076 586
Årets investeringar	724 519	780 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 581 105</b>	<b>157 856 586</b>
Ingående avskrivningar	-54 119 323	-50 987 013
Årets avskrivningar	-2 643 994	-3 132 310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 763 317</b>	<b>-54 119 323</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101 817 788</b>	<b>103 737 263</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 977 000	3 977 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 006 000	1 006 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>347 983 000</b>	<b>347 983 000</b>

**Not 8 Inventarier och maskiner**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 698 509	1 646 664
Årets investeringar	0	51 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 698 509</b>	<b>1 698 509</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 577 508	-1 425 486
Årets avskrivningar	-66 644	-152 022
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 644 152</b>	<b>-1 577 508</b>
<b>Bokfört värde</b>		
	<b>54 357</b>	<b>121 001</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**

Årets investeringar	1 281 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 281 492	0

**Not 10 Aktier, andelar och värdepapper**

Ingående anskaffningsvärde	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i OK samt Fonus	450	450

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	33 142	33 287
Övriga fordringar	1 000 000	0
	<b>1 033 142</b>	<b>33 287</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	942 669	820 345
Upplupna intäkter	1 458	0
	<b>944 127</b>	<b>820 345</b>

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

(7) JH

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Noter**

2014-12-31 2013-12-31

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

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

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	360	2 001
Handelsbanken	257 095	185 411
	<b>257 455</b>	<b>187 412</b>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

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

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	31851	1,83%	2018-12-30	1 911 169	191 116
Stadshypotek	46425	1,30%	2015-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek	46430	1,28%	2018-12-30	11 312 491	400 000
Stadshypotek	770992	4,20%	2015-03-01	11 511 250	700 000
Stadshypotek	931969	2,55%	2016-04-30	20 250 000	0
Stadshypotek	972187	2,18%	2015-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	972188	2,18%	2015-12-01	6 893 312	0
Stadshypotek	972189	2,10%	2015-12-30	8 445 284	183 508
Stadshypotek	994899	2,34%	2017-03-30	5 206 400	0
Stadshypotek	994901	2,34%	2017-03-30	4 522 000	0
Stadshypotek	994902	2,34%	2017-03-30	2 714 603	0
				<b>86 766 509</b>	<b>1 474 624</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 85 291 885

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

**Not 17 Övriga skulder**

Depositioner	36 100	36 100
Momskuld	15 567	23 265
Källskatt	11 017	10 006
	<b>62 684</b>	<b>69 371</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

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



Org Nr: 702001-3798

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm**

**Noter**

**2014-12-31    2013-12-31**

Stockholm, den 2015-03-17

Christina Axén

Günhild Andersson Edin

Sune Pettersson

Claes-Göran Sundelin

Jörgen Zachau

Eva Granath

Katarina Helin

Vår revisionsberättelse har 18.3 -15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Joakim Häll**



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

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

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningsssed. 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 innehållar 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, var sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innehållar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattnings i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningslagar

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinstdel 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 vinstdel eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

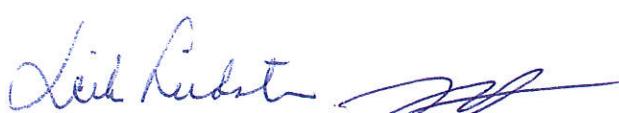
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

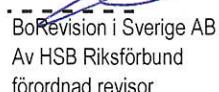
#### Uttalanden

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

Stockholm den 18/3-15

  
Leif Lindström

Av föreningen vald  
revisor

  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

  
Joakim Häll

(10)

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

**Not 1** I posten *ÖVRIGA INTÄKTER* 884 834

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

UNDERHÅLLSKOSTNADER 701 956

**Not 2.** *REPARATION*

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

**Kassaflödsanalys-Investeringsverksamhet** 2 006 011

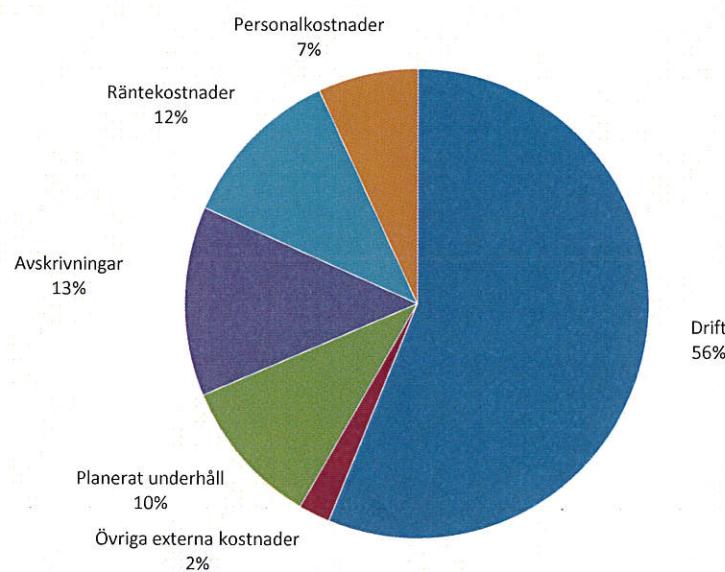
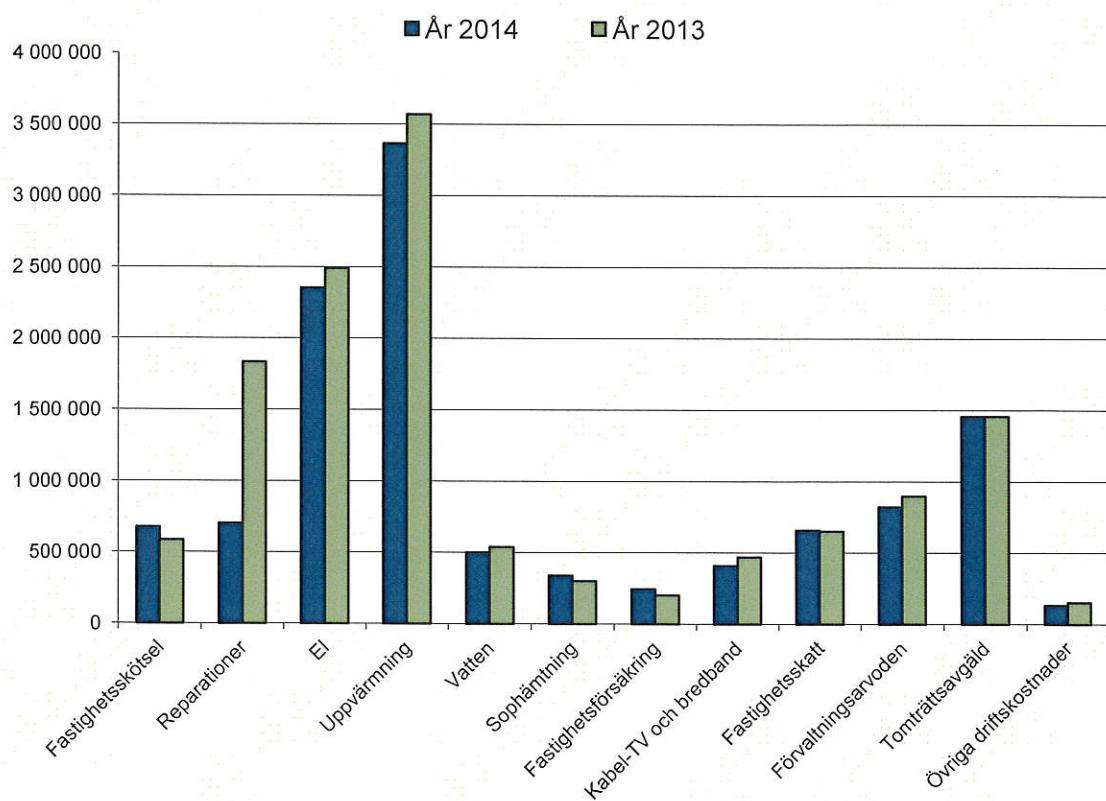
Ombyggnad tvättstuga och lgh port 253

## **Resultat och ställning**

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

(12)

nv

**HSB Bostadsrättsförening Magelungen i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

**Motion-2014-1230-1**  
**Motionsdiskussionsmotion**

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

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

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

Rehnström lägenhet 0063

**Motion-2014-1230-2**  
**Antiöverumplingsmotion**

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

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

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

Rehnström lägenhet 0063

## **Motion-2014-1230-3**

### **Delgivandemotion**

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

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

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

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

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

Rehnström lägenhet 0063

## Motion 2014-1230-1: Motionsdiskussionsmotion

### Styrelsens yrkande

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

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

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

Styrelsen yrkar således avslag på motionen.

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

## **Motion 2014-1230-2: Antiöverrumplingsmotion**

### **Styrelsens yrkande**

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

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

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

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

Styrelsen yrkar således avslag på motionen.

## **Motion 2014-1230-3: Delgivandemotion**

### **Styrelsens yrkande**

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

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

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

Styrelsen yrkar på att motionen ska anses vara besvarad.

# Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närmiljö eller annan medlem får vara ombud. Med närmiljö avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

*Fullmakten behöver ej vara bevittnad.*

**HSB Stockholm**