

Bostadsrättsföreningen
STORA GUNGAN

**Välkommen till
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
onsdagen den 13 april 2005 klockan 19.00
i gemensamhetslokalen, Yrkesvägen 11.**

Dagordning

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- §3 Val av ordförande vid stämman
- §4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- §5 Val av två justeringsmän
- §6 Fråga om kallelse till stämman skett i behörig tid
- §7 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §8 Föredragning av revisorernas berättelse
- §9 Fastställande av resultat- och balansräkning
- §10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- §11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- §12 Fråga om arvoden till styrelse
- §13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §14 Val av revisorer
- §15 Val av valberedning
- §16 Information om den pågående fasadrenoveringen
- §17 Information om resultatet av OVK-besiktningen
- §18 Övriga frågor
- §19 Stämmans avslutande

Medlems make, maka eller sambo inbjudes att delta i mötet.
I anslutning till mötet kommer någon form av servering att sk.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Gungan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2004

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Ahlberg	ledamot, ordförande
Katarina Hultling	ledamot, sekreterare
Anna Trovik	ledamot, kassör
Jacob Hård	ledamot, områdesansvarig yttre underhåll
Eivi Surtmann	ledamot, områdesansvarig återvinning
Margret Ahlberg	suppleant, områdesansvarig trädgård
Jonas Raber	suppleant, områdesansvarig inre underhåll
Inger Simpler	suppleant, områdesansvarig teknik

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året. Därutöver har ledamöter och suppleanter haft ett stort antal arbetsmöten i olika konstellationer.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Sjödahl och Owe Larsson med Tommy Palmgren och Monica Renholm som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Alf Forsberg och Peter Lugnegård.

Allmänna föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2004.

I föreningen fanns vid senaste årsskiftet 71 hushåll. Medlemsantalet uppgick då till 107 personer.

Av föreningens lägenheter har sex överlåtits under räkenskapsåret. Nya medlemmar har hälsats välkomna av styrelsen genom hembesök.

En lägenhet har varit uthyrd i andra hand under halva året.

Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt till medlemmar.

Förvaltning

Fastigheterna har besiktigats löpande under året. Utifrån dessa besiktningar och den underhållsplan som upprättades 2001 har fastigheternas underhåll planerats.

Förra årsstämman beslöt att genomföra fasadrenovering år 2005. Inför denna har styrelsen avtalat med byggkonsulten Leon Ericsson (BYFAKO) att ta fram arbetsbeskrivning, offerthandlingar utvärdering av inkomna anbud samt upprättande av entreprenadavtal.

För att återskapa de ursprungliga fasadfärgerna har styrelsen tagit hjälp av Yvonne Lomborn, specialist på färgsättning av gamla byggnader.

I början av året genomfördes brandtätning av rör genomföringar i källargångar och förråd.

Alla fyra tvättstugorna har fått en uppfräschning med ny färg på golven och några även på väggar och i tak. Ny torktumlare inköpt till tvättstugan Skolvägen 3.

GEMET-gruppen och Tvättstugegruppen har fått en nystart och den sistnämnda har fått utökat mandat att själva göra vissa inköp.

Genom beslutet att källarförråden ska fördelas av styrelsen vid försäljning av lägenheter, har ytterligare tre förråd erbjudits medlemmar som tidigare har haft färre förråd än praxis.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i november. Den visade på brister i de flesta lägenheterna. Åtgärderna måste dock vänta till efter den påbörjade fasadrenoveringen.

Lekplatsen har fått ny sandlåda och renoverad rutschbana.

Ny varmkompost finns nu vid sopstationen vid Yrkesvägen 17 och städ- och grävschema är upprättat.

Skötseln av vår fina trädgård har fungerat bra eftersom många frivilliga krafter ställer upp. Trädmästarna har under året beskurit nio träd och tagit ner en björk med nedsatt kondition.

Inom den löpande förvaltningen sker regelbundet smärre reparationer och underhåll på byggnader och i trädgården. Styrelsen har all anledning att rikta ett varmt tack till enskilda och olika arbetsgrupper för deras insatser.

I och med fasadrenoveringen som genomförs under 2005 är alla större arbeten som påkallats i underhållsplanen för 2001 – 2010 genomförda. Styrelsen ser idag inget behov av några omfattande underhållsarbeten de närmaste åren.

Planerade förbättringar för kommande år är åtgärdande av de tidigare nämnda bristerna i ventilationen och indragning av belysning i källarförråden.

Ekonomi

Årets resultat är ett överskott på 531 034 kr, jämfört med ett budgeterat överskott på 338 000 kr. Överskottet förklaras huvudsakligen av lägre kostnader än budgeterat för reparation och underhåll.

Under tilläggsupplysningar redovisas den budget för 2005, som antogs av styrelsen vid sammanträde den 12 februari 2005.

Förra året angav styrelsen att fasadrenoveringen beräknades kosta 5 miljoner kronor. Anbudstävlingen visade dock att det lägsta, och även bästa, anbudet ligger på 7 miljoner kronor inkl. moms.

Styrelsen beslutade att fr.o.m. april 2005 höja avgiften med 2% med hänvisning både till fasadrenoveringen och inflationen. Beräknat resultat för år 2005 är ett överskott på 155 654 kr.

Styrelsen har översiktligt tittat på budgetar för de kommande fem åren och ser då att vi troligtvis inte behöver höja avgifterna för år 2006.

Detta till följd av årets positiva resultat, 2% höjningen, ROT-avdrag och utlovade låga räntor för fasadrenoveringslånen.

Förslag till vinstdisposition för 2004.

Styrelsen föreslår att de tillgängliga vinstmedlen:

Balanserat resultat	191 512
Årets resultat	<u>531 034</u>
	722 546

disponeras på följande sätt:

Överföring till balanserat resultat 722 546

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning 2004

2004-01-01--2004-12-31

Avrundat till hela kronor

	Tilläggs- upplysning	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Lokalhyror		27 720	20 424
Avgifter		3 134 865	3 046 183
Övrigt samt administrativa avgifter		2 652	23 351
SUMMA INTÄKTER		3 165 237	3 089 958
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Administration	Not 1	73 743	77 315
Driftkostnader	Not 2	1 752 153	2 103 622
Summa fastighetsförvaltning		1 825 895	2 180 937
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING		1 339 342	909 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	Not 3	0	0
Fastighet	Not 4	125 000	125 000
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	323 687	564 603
Summa avskrivningar		448 687	689 603
RÖRELSERESULTAT		890 655	219 418
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		16 407	26 897
Räntekostnader och liknande kostnader		-262 335	-294 106
Finansiella avgifter mm		-3 693	-3 358
Summa finansiella poster		-249 621	-270 567
RESULTAT EFTER FINANSPOSTER		641 034	-51 149
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till Fond för yttre underhåll		110 000	110 000
Summa bokslutsdispositioner		110 000	110 000
RESULTAT FÖRE SKATT		531 034	-161 149
Skatt som belastat årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		531 034	-161 149

Balansräkning 2004

2004-01-01--2004-12-31

Avrundat till hela kronor

TILLGÅNGAR

		<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Fastighet	Not 4	5 320 671	5 445 671
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	2 299 246	2 532 091
Pågående fasadrenovering		55 030	
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga finansiella fordringar	Not 16	38 036	45 820
Summa anläggningstillgångar		7 712 984	8 023 582
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	Not 14	66 637	172 066
Skattefordran	Not 13	66 747	106 776
Likvida medel	Not 15	1 088 707	784 682
Summa omsättningstillgångar		1 222 091	1 063 524
SUMMA TILLGÅNGAR		8 935 075	9 087 106

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		116 245	116 245
Upplåtelseavgifter		2 000 815	2 000 815

Fritt eget kapital

Fond för yttre underhåll	Not 20	360 000	250 000
Balanserat resultat		191 513	352 661
Årets resultat		531 034	-161 149
SUMMA EGET KAPITAL		3 199 606	2 558 573

Långfristiga skulder

Banklån	Not 19	5 261 115	6 115 609
Summa långfristiga skulder		5 261 115	6 115 609

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		130 632	86 645
Uppl kostnad/förutbetalad intäkt	Not 17	292 760	275 318
Inre fond	Not 18	50 962	50 962
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		474 354	412 925

SUMMA SKULDER		5 735 469	6 528 534
----------------------	--	------------------	------------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

8 935 075 **9 087 106**

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar		11 933 000	11 933 000
Panter och ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR för året 2004-01-01 -- 2004-12-31

Vi tillämpar årsredovisningslagen (ÅL) och använda redovisningsprinciper stämmer överens med denna lag.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget anges. Periodisering av intäkter och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avrundat till hela kronor	Utfall	Budget	Utfall	Budget	
Not 1 Administrativa kostnader	2004	2004	2003	2005	
Förbrukningsinventarier	2 534	3 000	10 117	3 000	
Kontorsmateriel	2 376		336		
Reparation och underhåll	7164		1438		
Övriga externa tjänster	2 256	0	6 125	0	
Redovisningstjänster	43 000	43 000	42 500	43 000	
Informationsgrupp	0	5 000	1 360	5 000	
Styrelse, gemensamt	10 838	16 000	10 579	16 000	
Tele och post	193	1 000	350	1 000	
Tidningar, litteratur	0	1 000	0	1 000	
Förenavg avdragsgilla	5 382	5 000	4 511	5 000	
Summa adm kostnader	73 743	74 000	77 315	74 000	
Not 2 Driftskostnader					
Vatten och avlopp	128 942	140 000	136 800	140 000	
Fjärrvärme	532 775	546 000	494 084	546 000	
El	122 477	145 000	145 289	145 000	
Städ/renhållning	58 382	50 000	42 728	80 000	
Container	67 625	50 000	49 277	70 000	
Sotning	32 813	5 000	0	5 000	
Rep/underh fast + fasad	107 392	250 000	641 987	125 000	
Trädgårdsgruppen	71 413	70 000	33 614	60 000	
Portvakter	0	5 000	0	5 000	
Värme EBBA	0	25 000	7 588	5 000	
Tvättstugor	14 693	60 000	23 087	50 000	
Traktor, snöröjning	41 476	25 000	5 062	45 000	
Strårep.gruppen	0	15 000	0	5 000	
Gemensamhetslokal, festgrupp	1 753	5 000	518	5 000	
Försäkringspremier	92 999	90 000	85 429	93 000	
Kabel-TV	10 231	11 000	10 152	11 000	
Tomträttsavgald	240 607	241 000	240 607	241 000	
Övr fastighetskostn/obskonto	0	36 000	0	30 000	
Fastighetsskatt	228 575	190 000	187 400	240 000	
Summa drift, reparation och underhåll	1 752 153	1 959 000	2 103 622	1 901 000	
		Not 3 Inventarier		Not 4 Byggnader	
	2004	2 003	2004	2 003	
Anskaffningsvärde	191 951	191 951	9 627 399	9 627 399	
IB ackumulerad avskrivning	191 951	191 951	4 181 728	4 056 728	
Avskrivning	25%	25%	1,25%	1,25%	
Årets avskrivning belopp	0	0	125 000	125 000	
UB ackumulerad avskrivning	191 951	191 951	4 306 728	4 181 728	
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	5 320 671	5 445 671	
Taxeringsvärde					
Fastighetens taxeringsvärde			45 715 000	37 480 000	
varav byggnadsvärde			23 224 000	26 099 000	

	Not 5 Värme		Not 6 VA	
	2004	2 003	2004	2 003
Anskaffningsvärde	933 997	933 997	37 322	37 322
IB ackumulerad avskrivning	472 229	434 869	28 851	27 358
Avskrivning	4%	4%	4%	4%
Årets avskrivning belopp	37 360	37 360	1 493	1 493
UB ackumulerad avskrivning	509 589	472 229	30 344	28 851
Planenligt restvärde vid årets slut.	424 408	461 768	6 978	8 471
	Not 7 Trapphus		Not 8 Grundisolering	
	2004	2 003	2004	2 003
Anskaffningsvärde	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
IB ackumulerad avskrivning	1 184 448	1 044 198	550 060	515 587
Avskrivning	5%	5%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	140 250	140 250	34 473	34 473
UB ackumulerad avskrivning	1 324 698	1 184 448	584 533	550 060
Planenligt restvärde vid årets slut.	1 480 302	1 620 552	104 921	139 394
	Not 9 Tvättstugor		Not 10 Div smärre	
	2004	2 003	2004	2 003
Anskaffningsvärde	423 385	332 542	577 734	577 734
IB ackumulerad avskrivning	267 622	234 368	400 748	342 975
Avskrivning	10%	10%	10%	10%
Årets avskrivning belopp	42 338	33 254	57 773	57 773
UB ackumulerad avskrivning	309 960	267 622	458 521	400 748
Planenligt restvärde vid årets slut.	113 425	64 920	119 213	176 986
	Not 11 Gemensamhetslokal		Not 12 Fönsterröfvering	
	2004	2 003	2004	2 003
Anskaffningsvärde	100 000	100 000	1 000 000	1 000 000
IB ackumulerad avskrivning	40 000	30 000	1 000 000	750 000
Avskrivning	10%	10%	0%	25%
Årets avskrivning belopp	10 000	10 000	0	250 000
UB ackumulerad avskrivning	50 000	40 000	1 000 000	1 000 000
Planenligt restvärde vid årets slut.	50 000	60 000	0	0
	Not 13 Skattefordringar			
	2 004	2 003		
Prel inbetal	263 835	263 835		
Avräkning period 12	23 985	23 985		
Skattekonto	7 502	6 356		
Prefberäkning av fastighetsskatt	-228 575	-187 400		
Fordran	66 747	106 776		
	Not 14 Övriga omsättningstillgångar			
	2 004	2 003		
Medlemsfordringar	191	7 168		
Tomtränsavgäld betald för kv 1	60 151	60 151		
Överföring från pg till bank ej bokförd på bank	6 295	104 747		
Summa	66 637	172 066		
	Not 15 Likvida medel			
	2 004	2 003		
Kassa	512	3 529		
Checkräkningskonto	1 088 195	781 153		
Summa	1 088 707	784 682		
	Not 16 Långfristiga fordringar			
	2 004	2 003		
Vindslån till medlemmar	37 144	44 626		
Duschlån till medlemmar	892	1 194		
Summa	38 036	45 820		

Not 17 Uppl kostn/förutbet int	2 004	2 003
Förutbetalda avgifter avs jan 2004	184 760	182 600
Upplupna räntor	0	0
Uppl kostn. fjärrvärme	65 000	59 593
Uppl kostn. redovisning	43 000	33 125
Summa	292 760	275 318

Not 18 Inre fond	2 004	2 003
Ingående saldo	50 962	67 290
Årets uttag	0	16 328
Avsättning	0	0
Utgående saldo	50 962	50 962

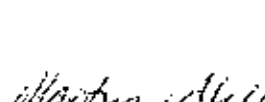
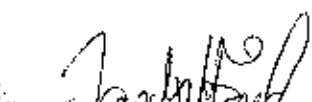
Not 19 Banklån	2 004	2 003	Räntesats	Villkorsändring
SE-Banken 1	1 040 721	1 071 718	4,23%	2006-09-28
SE-Banken 2	2 497 209	2 571 504	4,74%	2008-09-28
SE-Banken 3	1 217 328	1 253 555	4,23%	2006-09-28
SBAB 1	114 848	150 061	3,94%	2005-06-15
SBAB 2	266 860	350 877	4,10%	2006-03-15
SBAB 3	124 149	165 605	3,94%	2005-06-15
Lån Spintab (trapphus)	0	552 289	5,94%	2004-02-10
Summa banklån	5 261 115	6 115 609		

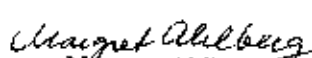
Not 20 Fond yttre underhåll	2 004	2 003
Ack saldo från föregående år	250 000	140 000
Årets avsättning	110 000	110 000
Disponerat från fonden	0	0
Utgående saldo	360 000	250 000

Enskede mars 2005

 Jonas Raber
 Katarina Huitling
 Anna Trovik

 Inger Simpler

 Martin Ahlberg
 Jakob Härd

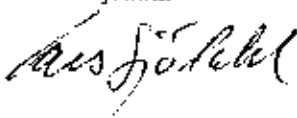
 Margret Ahlberg

 Eivi Surtman

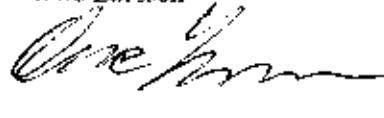
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2005-03

Lars Sjödahl



Owe Larsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan 702002-1916.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

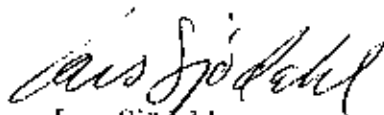
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede 2005-03 -14


Lars Sjö Dahl


Owe Larsson

Valberedningens förslag till val i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan
vid ordinarie föreningsstämma år 2005.

Samtliga medlemmar som är föreslagna är tillfrågade och har accepterat.

Styrelse

Martin Ahlberg	1 år	ordinarie	kvarstår
Jacob Hård	1 år	ordinarie	kvarstår
Inger Simpler	2 år	ordinarie	omval
Katinka Aminoff	2 år	ordinarie	nyval
Tommi Svanberg	1 år	ordinarie	kompletteringsval
Margret Ahlberg	1 år	suppleant	kvarstår
Per Fransson	2 år	suppleant	nyval
Eva Örnstedt	2 år	suppleant	nyval

Revisorcr

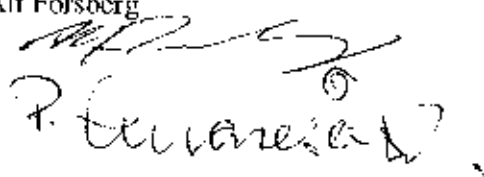
Lars Sjö Dahl	1 år	ordinarie	omval
Owe Larsson	1 år	ordinarie	omval
Tommy Palmgren	1 år	suppleant	omval
Monica Renholm	1 år	suppleant	omval

Valberedning

Alf Forsberg	1 år		kvarstår
Katarina Hultling	2 år		nyval

Enskede, mars 2005

Peter Lugnegård och Alf Forsberg



The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is more stylized and appears to be 'Peter Lugnegård'. The bottom signature is more legible and appears to be 'Alf Forsberg'.