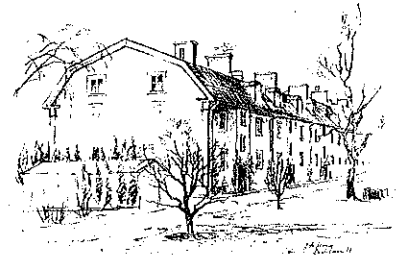


**Bostadsrättsföreningen
STORA GUNGAN**



**Välkommen till
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA
tisdagen den 25 april 2017
klockan 19.00 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 styrelsen
- § 13 Stadgeändring
- § 14 Behandling av inkomna motioner
- § 15 Val av styrelseledamöter
- § 16 Val av revisorer och suppleanter
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Stämmans avslutande

Medlems make, maka eller sambo inbjuds att delta i mötet.
Efter avslutat möte serveras kaffe/te med dopp.

Enskede 2 april 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Gungan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Gungan får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2016-01-01 - - 2016-12-31

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Kajsa Öberg	ordinarie	Ordförande + Portvakter + Tvättstuga
Agneta Bodin-Söderström	ordinarie	Kassör + Gemet + återvinning
Ronny Schueler	ordinarie	Sekreterare + Info
Mats Lodén	ordinarie	Inre underhåll
Jacob Hård	ordinarie	Yttre underhåll
Albert Herstedt	suppleant	Teknik
Camilla Smedberg	suppleant	Trädgård
Clara Törnvall	suppleant	Lekplatsgrupp

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året, en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma omkring frågan stadgerevision. Flera styrelsemedlemmar har dessutom haft möten med de olika arbetsgrupperna.

Ett medlemsmöte i oktober med soppa, information och värdefulla diskussioner om för föreningen angelägna frågor såsom arbetsgruppernas viktiga funktion.

Som traditionen bjuder har styrelsen som tack för det gångna året avnjutit en gemensam middag på restaurang.

Revisorer

Maria Forsberg och Katrin Pettersson har varit ordinarie revisorer med Alf Forsberg och Christina Kings som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Lindvall och Ebba Dahlström.

Allmänna föreningsfrågor

I föreningen fanns vid senaste årsskifte 75 hushåll. Under året har det skett 3 st. överlåtelser. De nya medlemmarna har hälsats välkomna av styrelsen via hembesök och samtidigt blivit informerade om sina rättigheter och skyldigheter i föreningen. Två lägenheter hyrs ut i andra hand.

Förvaltning

Föreningen sköts, som tidigare år, till stor del av medlemmarna själva, vilket är en starkt bidragande orsak till att vi har förhållandevis låga avgifter. Arbetet är organiserat i olika arbetsgrupper. Vid större arbeten anlitas entreprenörer. Styrelsens önskan är att så långt det är möjligt ska arbetet skötas av oss medlemmar vilket både bidrar till ökad gemensamhetskänsla och en bra ekonomi. Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen. Under året har styrelsen i flera fall använt deras juridiska service och fått goda råd.

Sammanfattning från arbetsgrupperna

Information

Föreningens hemsida www.brfstoraungan.se sköts av Informationsgruppen. Hemsidan uppdateras kontinuerligt med information från styrelsemöten, arbetsgrupper och pågående större arbeten i fastigheten. Med syfte att öka kommunikationen mellan medlemmarna har en sluten grupp på Facebook startats. Gruppen heter Brf Stora Gungan. Facebookgruppen ska ses som ett komplement till föreningens hemsida. Med mer än ett års erfarenhet av gruppen kan konstateras att den fungerar väldigt bra, stort och smått kring föreningen delas på sidan. Gruppen har 61 medlemmar. Styrelsens inriktning är att allt mer ska ligga på föreningens hemsida. Hemsidans nyhetsbrev används för att sprida sammanfattning från styrelsemötena samt för annan angelägen information till medlemmarna. Arbetsgrupperna har nu fått egna e-postadresser så medlemmarna kan mejla frågor direkt till respektive arbetsgrupp.

Teknik

En förbättrad bredbandlösning har testats under året i samarbete med Bredbandsbolaget och visat sig ge mycket gott resultat, bland annat för trådlöst internet. Efter det lyckade testet så har Bredbandsbolaget kostnadsfritt bytt ut router och tv-box för föreningens medlemmar och kvaliteten är nu avsevärt förbättrad.

Samtliga portars kodlås har bytts till moderna och säkrare kodlås. I samband med det så ändrades även portkoden för ökad säkerhet i föreningen.

Inre underhåll

Gruppen har träffats vid 7 möten. Några gruppmedlemmar har fått ta ett större ansvar och deltagandet har generellt varit lågt till planerade möten. Under året har Inre underhåll diskuterat upplägget för gruppens framtida arbete och vad som behövs för att få alla aktiva. En plan för att ordna avtal med olika entreprenörer har påbörjats. En utvärdering och en offert för renovering av tvättstugor har initierats. Inre underhåll har också varit involverade i planeringen av renovering av trapphus, med information och behovsinventering. Småfix har genomförts under året i trappor och källare.

Yttre underhåll

Gruppen har under året haft fem protokollförda möten.

Fönsterrenoveringens sista etapp genomfördes under året och källarfönstren mot gården målades. Sprickorna i fasaden kring portar och fönster har åtgärdats. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och ventilationskanalerna rensats. Berörda medlemmar har erbjudits en gemensam entreprenör för övriga anmärkningar som måste åtgärdas innan vi kan få ventilationen godkänd.

Andra arbeten under året har varit att avrinningen från stuprören på utsidan Yrkesvägen har justerats; gropen under plattorna vid återvinningen vid Skolvägen fyllts igen; en fuktskada i gemet och intilliggande källarförråd åtgärdats både utifrån och inifrån; trasiga grindar reparerats och klotter vid ett flertal tillfällen målats över av klottersaneringsgruppen.

Trädgård

Under året 2016 anordnades fyra trädgårdshelger med fika och arbete relaterat till trädgård. Helgerna ägde rum 16-17 April, 14-15 maj, 27-28 Aug och 15-16 Okt. V hade även planerat en krattalövdag till den 12 nov, men den ställdes in på grund av snöfall. Ett gräsklippningsschema upprättades, vi passade på att få det ifyllt i samband med föreningsstämman. Vi har under året bytt ut de små buskarna Naverlönn mot större, i "hållet" som är i häcken mot tunnelbanan. De små plantorna hade vi blivit ersatta för efter en tidigare incident med plogbil. Vi ansåg att de växte för långsamt, så att det skulle ta många år innan hålet växte igen. En rönn som drabbats av röta sågades ned. Ett större parti lökar köptes in och planterades ut under hösten. Vi påbörjade beskärning av träd, ett arbete som planeras att fortsätta 2017. Påfyllnad av grus på samtliga grusgångar. Trädgårdsmöbelansvariga upprättade en ritning för hur möblerna är tänkta att vara placerade i trädgården, dels för att underlätta kontrollen av att inga möbler blir stulna, men också för att underlätta när man flyttar runt möbler vid större sammankomster. Inga trädgårdsmöbler stals under det gångna året.

Lekplatsen

Lekplatsen invigdes den 19 maj 2016. Sedan dess har rutschkana och gungställning kommit på plats. Belysningen i husen har justerats. Gräs har såtts, snickeriarbeten gjorts och trivselregler formulerats och satts upp.

Lekplatsgruppens uppgifter är att se till att lekplatsen är städad, samt att underhålla husen, båten, däckets, bollplan, gungor och klätterredskap. Gruppen ser även till att lekplatsen är trygg och säker och fri från farliga föremål. Målet är också att lekplatsen ska besiktigas årligen.

Tvättstugorna

En översyn genomfördes med avsikt att planera en framtida översyn och delvis renovering av tvättstugorna. Endast service har genomförts under året, inga maskiner behövde repareras.

Gemet

Lekplatsen invigdes med bubbel, korb, lekar för barnen och boule för de stora. Det röda bandet klipptes högtidligt. I mitten av november anordnades en pubkväll som inleddes med disco, korb och godis till barnen och köttgryta till de vuxna. Live-musik med trubaduren Leif. En lyckad kväll med fler än 40 gäster. Den första advent restes granen och tomten kom med paket till alla barn som hade med sig en önskelista. Innan tomten kom bjöds det på glögg och varm saft. Gruppen arbetar för att skapa nya traditioner som lockar många medlemmar.

Portvakter

Under året har portvakterna haft en sammankomst. Portvaktssystemet fungerar bra och portvakterna fungerar som styrelsens förlängda arm då det gäller kontakt med medlemmarna, till exempel nyckelinsamling vid arbeten som gäller alla lägenheter.

Övrigt under året

Den uppskattade grovsopscontainern beställdes återigen till en hösthelg. Både den och container för el-avfall fylldes snabbt upp. I början av året genomfördes en radonmätning i de lägenheter som ligger under markplan, ingen radon uppmättes. Ett omfattande arbete krävdes för revidering av våra stadgar. I slutet av året fick vi en möjlighet att komplettera våra trädgårdsmöbler då Grythyttan hade utförsäljning.

Ekonomi

Underhåll/reparation

Föreningens ekonomi styrs till övervägande del av kostnader för reparation och underhåll av föreningens egendom. Till grund för planerat underhåll av husen ligger underhållsplanen, vilken för närvarande täcker in troliga åtgärder fram till 2032. Tar man kostnaderna för de troliga åtgärderna under planperioden och delar med antalet år får man en ungefärlig årskostnad på 1100 tkr för planerade åtgärder. Vissa år blir kostnaderna högre, medan andra år ger lägre faktiska kostnader. Men detta är en nivå som vi måste räkna med och budgetera för.

Enligt våra stadgar skall varje år avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll, vilket för närvarande blir i storleksordningen 206 tkr. Utöver detta gör vi avskrivningar på byggnadernas anskaffningsvärde samt de mer omfattande renoveringar som gjorts under åren och som bedömts som standardförbättringar. Dessa förbättringar särredovisas under not 5-12 i Tilläggsupplysningar i bifogad Balansräkning. Avskrivningar samt avsättning till underhållsfond, skapar utrymme för dessa framtida planerade underhållsåtgärder. Både avskrivningar samt avsättning till underhållsfond skall täckas av den årsavgift som föreningen tar ut.

Nyckeltalet underhållskostnad/bostadsyta, brukar användas som ett mått på hur mycket underhåll som krävs på en byggnad. En nivå i spannet 200-250 kr/kvm torde gälla för våra hus. Våra kostnader för planerat underhåll har under ett flertal år legat på denna nivå och avsikten är att fortsätta med detta. För 2016 var underhållskostnaden 270 kr/kvm.

Kassaflöde, amorteringar och årsavgifter

En annan viktig aspekt på föreningens ekonomi är det så kallade kassaflödet. Ett positivt kassaflöde och en ekonomi under kontroll skapar handlingsutrymme för styrelsen när det gäller underhåll och förbättringar av våra byggnader.

Med nuvarande årsavgift samt kostnadsläge och ett antagande om årliga framtida kostnadsökningar i storleksordningen 2-3%, kommer vi att ha ett positivt kassaflöde under 3-5 år. En avgiftssänkning genomfördes från och med kvartal tre med 5 procent. Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Årets resultat

Som framgår av redovisningen blev årets resultat ett redovisat underskott på ca 540 tkr, medan det var budgeterat för ett underskott som var ca 140 tkr större. Under några år framöver kommer vi sannolikt att ha planerade underskott bland annat med hänsyn till den kommande trapphusrenoveringen. Under 2-3 år framöver upphör avskrivningar på några gjorda fastighetsförbättringar, varför de kommande årsresultaten kommer att förbättras i motsvarande grad.

Föreningens kassaflöde är fortfarande starkt/positivt varför några år med negativa resultat inte är något som förändrar bilden av föreningens starka ekonomiska ställning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	18.133
Årets resultat före fondförändring	-539.454
Årets fondavsättning enligt stadgar	-206.000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>150.000</u>
Summa över/underskott	-577.321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-577.321

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning 2016

2016-01-01--2016-12-31

Avrundat till hela kronor

	Tilläggs- upplysning	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER				
Lokalhyror		10 956	10 946	11 000
Avgifter		3 287 677	3 370 119	3 285 000
Kabel-TV		205 632	206 632	207 000
Övrigt samt administrativa avgifter		2 893	5 465	10 000
SUMMA INTÄKTER		3 507 158	3 593 162	3 513 000
RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Administration	Not 1	118 260	204 900	94 000
Driftskostnader	Not 2	2 667 679	2 039 756	1 925 500
Summa fastighetsförvaltning		2 785 939	2 244 656	2 019 500
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING		721 219	1 348 506	1 493 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
Inventarier	Not 3	12 125	12 125	0
Fastighet	Not 4	125 000	125 000	125 000
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	1 072 183	1 126 985	1 307 000
Summa avskrivningar		1 209 308	1 264 110	1 432 000
RÖRELSERESULTAT		-488 089	84 396	61 500

FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	0	0	0
Räntekostnader och liknande kostnader	-75 901	-102 727	-110 000
Summa finansiella poster	-75 901	-102 727	-110 000
RESULTAT EFTER FINANSPOSTER	-563 990	-18 331	-48 500
Extraordinära poster			
Netto extraordinär kostnad/intäkt	24 536	0	
Summa extraordinära poster	24 536	0	
RESULTAT FÖRE SKATT	-539 454	-18 331	-48 500
Skatt som belastat årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-539 454	-18 331	-48 500

Balansräkning 2016

2016-01-01--2016-12-31

Avrundat till hela kronor

TILLGÅNGAR

		<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 3	24 250	36 375
Fastighet	Not 4	3 820 671	3 945 671
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	4 956 172	5 798 355
Pågående arbete lekplats			150 000
Summa anläggningstillgångar		8 801 093	9 930 401
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	Not 14	137 651	117 156
Likvida medel	Not 15	2 874 683	2 147 358
Skattefordran	Not 13	10 124	0
Summa omsättningstillgångar		3 022 458	2 264 514
SUMMA TILLGÅNGAR		11 823 551	12 194 914

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		116 245	116 245
Upplåtelseavgifter		2 120 018	2 120 018
Fond för yttre underhåll	Not 19	<u>536 840</u>	<u>480 840</u>
Summa bundet kapital		2 773 103	2 717 103

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		18 133	41 463
Årets resultat		-539 454	-18 331
Avsättning till Fond yttre underhåll enligt stadgar		-206 000	-130 000
Extra avsättning till Fond yttre underhåll		0	0
Disponerat från Fond yttre underhåll		150 000	125 000
Summa fritt eget kapital		-577 321	18 132
SUMMA EGET KAPITAL		2 195 782	2 735 235
Långfristiga skulder			
Banklån	Not 18	8 900 000	8 900 000
Summa långfristiga skulder		8 900 000	8 900 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld	Not 13	0	9 443
Leverantörsskulder		363 501	156 156
Uppl kostnad/förutbetalad intäkt	Not 16	334 119	363 931
Inre fond	Not 17	30 149	30 149
Summa kortfristiga skulder		727 769	559 679
SUMMA SKULDER		9 627 769	9 459 679
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		11 823 551	12 194 914
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		11 933 000	11 933 000
Panter och ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR för året 2016-01-01 -- 2016-12-31

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. Vi tillämpar K2-modellen.

Avrundat till hela kronor	Utfall	Budget	Utfall	Budget
Not 1 Administrativa kostnader	2016	2016	2015	2015
Förbrukningsinventarier	825	27 000	18 939	2 000
Kontorsmateriel	11 246	1 000	6 047	1000
Reparation och underhåll	8 630	15 000	15 364	
Övriga externa tjänster	5 000	0	0	0
Redovisningstjänster	51 750	53 000	51 000	53 000
Informationsgrupp	4 354	10 000	280	5 000
Styrelse, gemensamt	26 518	25 000	20 494	25 000
Tele och post	0	0	0	0
Tidningar, litteratur	0	0	0	0
Förenavg avdragsgilla	7 911	8 000	7 911	8 000
Bankkostnader	2 026	2 000	1 391	
Jubileum	0		83 474	
Summa adm kostnader	118 260	141 000	204 900	94 000
Not 2 Driftskostnader				
Vatten och avlopp	116 890	102 000	104 161	100 000
Fjärrvärme	258 123	125 000	109 290	150 000

El uppvärmning/värmepumpar	206 786	350 000	253 169	380 000
El fastighet	82 147		77 028	
Renhållning	106 618	110 000	104 724	100 000
Sotning, OVK, Tillsynsavgifter	44 780	1 000	4 475	0
Planerat underhåll byggnad	400 398	715 000	394 776	175 000
Oplanerat underhåll byggnad	372 873	150 000	135 055	310 000
Trädgårdsgruppen	252 866	148 000	72 513	50 000
Portvaktsgruppen	1 250	5 000	205	12 500
Värme, service bergvärme	0	19 000	18 985	25 000
Tvättstugor	37 439	30 000	32 318	25 000
Snöröjning	18 824	25 000	31 298	40 000
Inre reparationsgruppen	0	10 000	0	35 000
Gemensamhetslokal, festgrupp	19 468	15 000	2 968	10 000
Försäkringspremier	165 404	145 000	143 835	170 000
Kabel-TV	197 924	200 000	197 947	0
Tomträttsavgäld	292 825	271 000	263 177	241 000
Fastighetsavgift	93 064	92 000	93 832	102 000
Summa drift, reparation och underhåll	2 667 679	2 513 000	2 039 756	1 925 500

	Not 3 Inventarier		Not 4 Byggnader	
	2016	2 015	2016	2 015
Anskaffningsvärde	248 483	248 483	9 627 399	9 627 399
IB ackumulerad avskrivning	212 108	199 983	5 681 728	5 556 728
Avskrivning	25%	25%	1,25%	1,25%
Årets avskrivning belopp	12 125	12 125	125 000	125 000
UB ackumulerad avskrivning	224 233	212 108	5 806 728	5 681 728
Planenligt restvärde vid årets slut.	24 250	36 375	3 820 671	3 945 671
Taxeringsvärde				
Fastighetens taxeringsvärde			82 647 000	69 600 000
varav byggnadsvärde			46 647 000	41 200 000

	Not 5 Värme ink bergvärme		Not 6 Elstigare	
	2016	2 015	2016	2 015
Anskaffningsvärde	3 827 481	3 827 481	1 259 000	1 259 000
IB ackumulerad avskrivning	2 526 541	2 143 793	251 800	201 440
Avskrivning	10%	10%	4%	4%
Årets avskrivning belopp	382 748	382 748	50 360	50 360
UB ackumulerad avskrivning	2 909 289	2 526 541	302 160	251 800
Planenligt restvärde vid årets slut.	918 192	1 300 940	956 840	1 007 200

	Not 7 Trapphus		Not 8 Grundisolering	
	2016	2 015	2016	2 015
Anskaffningsvärde	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
IB ackumulerad avskrivning	2 805 000	2 727 198	689 454	689 454
Avskrivning	5%	5%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	0	77 802	0	0
UB ackumulerad avskrivning	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	0	0

	Not 9 Tvättstugor		Not 10 Div smärre	
	2016	2 015	2016	2 015
Anskaffningsvärde	538 457	538 457	2 518 785	2 288 785
IB ackumulerad avskrivning	426 495	372 649	2 117 331	1 888 452

Avskrivning	10%	10%	10%	10%
Årets avskrivning belopp	53 846	53 846	251 879	228 879
UB ackumulerad avskrivning	480 341	426 495	2 369 210	2 117 331
Planenligt restvärde vid årets slut.	58 116	111 962	149 576	171 455
	Not 11 Gemensamhetslokal, bastu, styrelserum		Not 12 Fasadrenovering	
	2016	2 015	2016	2 015
Anskaffningsvärde	633 499	633 499	5 400 000	5 400 000
IB ackumulerad avskrivning	126 700	63 350	2 700 000	2 430 000
Avskrivning	10%	10%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	63 350	63 350	270 000	270 000
UB ackumulerad avskrivning	190 050	126 700	2 970 000	2 700 000
Planenligt restvärde vid årets slut.	443 449	506 799	2 430 000	2 700 000
Not 13 Skatteavräkning	2 016			
Skattekonto	0			
Skattefordran	10 124			
Fordran	10 124			
Not 14 Övriga omsättningstillgångar	2 016		2 015	
Medlemsfordringar	12 937	0		
Tomträttsavgäld betald för kv 1	75 050	67 675		
Kabel-TV avgift betald för kv 1	49 481	49 481		
Övrigt	183	0		
Summa	137 651	117 156		
Not 15 Likvida medel	2 016		2 015	
Checkräkningskonto	2 874 683	2 147 358		
Summa	2 874 683	2 147 358		
Not 16 Uppl kostn/förutbet int	2 016		2 015	
Förinbetalda avgifter avs jan 2016	276 356	305 854		
Uppl kostn redovisning	51 750	51 000		
Uppl ränta Swedbank,	5 781	7 077		
Övrigt	232			
Summa	334 119	363 931		
Not 17 Inre fond	2 016		2 015	
Ingående saldo	30 149	30 149		
Årets uttag	0	0		
Avsättning	0	0		
Utgående saldo	30 149	30 149		
Not 18 Banklån	2 016		2 015	
Swedbank 1	0	0		
Swedbank 2	3 000 000	3 000 000	0,40%	3 mån
Swedbank 3	450 000	450 000	0,84%	2017-05-09
Swedbank 4	1 250 000	1 250 000	0,84%	2017-05-09
Swedbank 5	2 700 000	2 700 000	1,41%	2019-03-15
Swedbank 6	1 500 000	1 500 000	0,48%	3 mån
Summa banklån	8 900 000	8 900 000		
Not 19 Fond yttre underhåll	2 016		2 015	





Ack saldo från föregående år	480 840	475 840
Årets avsättning	206 000	130 000
Disponerat från fonden	-150 000	-125 000
Utgående saldo	536 840	480 840

Enskede 2017-04






Kajsa Öberg **Ronny Schueler** **Agneta Bodin Söderström** **Jacob Hård**
 Ordförande Sekreterare Kassör Yttre underhåll

Camilla Smedberg **Clara Törnvall** **Albert Herstedt** **Mats Lodén**
 Trädgård Lekplats, Info Teknik Inre underhåll

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2017-03-


Katrin Pettersson


Maria Forsberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan 702002-1916.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2016. 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

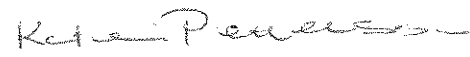
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

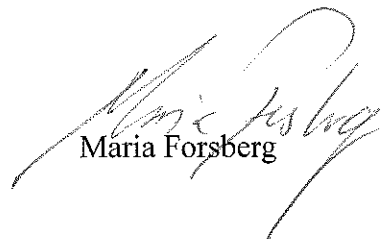
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede 2017-04-04


Katrin Pettersson


Maria Forsberg

Styrelsens stadgeändringsförslag att antas på ordinarie stämmor 2017 och 2018

Medlemskap § 3

Som sista mening i stycket om medlemskap läggs till följande mening:

”Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund.”

(sid 1 i stadgarna)

Insatser och avgifter § 5

I paragrafens tredje stycke läggs en mening till i styckets slut:

” Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.”

Med informationsöverföring menas kostnader för TV, bredband etc.

(sid 1 i stadgarna)

Styrelse § 13

I paragrafens femte och sista att-sats ändras en till två veckor:

”Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelse tillgänglig.”

(sid 3 i stadgarna)

Föreningsstämma § 16

I paragrafens tredje stycke ska en ny mening in efter tredje meningen:

”Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelse eller stadgeförslaget bifogas.”

Meningen i fjärde stycket i § 16 ändras till följande:

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

(sid 3 i stadgarna)

På hemsidan under rubriken stadgar har stadgeändringsförslaget lagts ut i sin helhet. Ändringarna är markerad med blå text. De nya stadgarna ligger under medlemsinloggning fram till dess de är antagna av två på varandra kommande ordinarie stämmor, dvs stämman 2017 och 2018.

I juni 2018 ska stadgeändringarna vara genomförda.

Motion 1

Monica Lindvall

Stora Gungans väg 15

070 - 3981922

Jag önskar att vi kunde modernisera och göra hyresinbetalningen effektivare både för oss medlemmar men också för bostadsrättsföreningen (Brf). Detta kan enkelt lösas genom att föreningen skaffar ett så kallat Autogiro.

Autogiro bygger på en överenskommelse, ett så kallat medgivande mellan medlemmen och föreningen. Det är en tjänst där Brf tar betalt enkelt och smidigt genom att pengarna dras automatiskt från medlemmarnas konto på förfallodagen.

Fördelar:

- Varken kassör/bokförare eller medlemmen behöver bevaka förfallodagen.
- Säkerställer att betalning sker i tid, (bra för medlem och förening)
- Gör det möjligt med en automatisk avprickning i kundreskontran
- Slipper skriva ut manuella hyresavier och dela ut dessa i brevinkasten
(Ingen regel utan undantag – några avier kanske måste delas ut manuellt, men merparten av betalningarna kan ske med autogiro)
- Föreningen slipper skriva onödiga påminnelser
- Förenklar för medlemmen behöver inte varje gång fylla i avi nummer osv
- Ingen missar en betalning pga semester, boende på annan ort

Tjänsten finns hos det flesta banker till en kostnad av ca 2 500 kr/år.

Styrelsen svar:

Lennart Johed, föreningens ekonomiadministratör, har utrett frågan om ett moderniserat avgiftsinbetalningssystem. Det är förenligt med föreningens befintliga redovisningssystem att medlemmarna betalar avgiften med autogiro, e-faktura eller motsvarande.

Styrelsen yrkar bifall på motionen

Motion 2

Laddningsplatser för elbilar

Laddstolpar för framtida elbilar. Om det är föreningens gräsmatta intill Yrkesvägen skulle vi kunna ordna ett par laddplatser för elbilar där. Tänker då i första hand på de områdena som gränsar mot vårt staket. Kanske skulle kunna vara en plats för en framtida bilpool i föreningen också. Det gäller att tänka framåt. Laddstolpe för elcyklar kanske också skulle vara ett framtida behov. Motionerar om att föreningen utreder behov, möjlighet samt kostnader för att skapa plats för framtida elbilars laddningsmöjligheter inom föreningen.

Anders Körling

Motion 3

Anders Furucrona
Yrkesvägen 17
122 31 Enskede

2017-02-21

BRF Stora Gungan

MOTION TILL DEN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2017

ANG. INSTALLATION AV LADDPLATS.

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler kommer i framtiden att behöva ladda elbilen. Jag inser problemet då föreningen inte upplåter några parkeringsplatser vilket är det naturliga sättet att ladda. Vid sin p-plats. I det läget kan man tänka sig att anlägga en p-plats JUST för laddning av medlemmars elbilar.

Insats för miljön

Att fixa ladd platser är en insats för miljön och troligen ökar det värdet på fastigheten.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte svårt att fixa. Det som krävs är framdragningen av el och installation av en ladd box som kan ha flera ladd uttag/laddpunkter. Arbetet är inte avancerat och utförs av leverantör och behörig elektriker.

Statliga pengar betalar halva kostnaden.

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för ladd stationen. Resterande kostnad kan tas ut av de som utnyttjar ladd stationen.

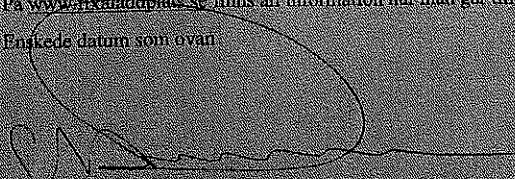
Var

Jag har funderat på olika alternativ. Mot staketet på utanför sopstationen Yrkesvägen 17? Inne på gården mitt för pannrummet? Mellan huset Skolvägen och sopstationen Skolvägen? Beroende på ladd punktens kapacitet kan man begränsa ladd tiden, p-tiden. Föreningen skulle inte behöva säkra upp utan man kan utnyttja den el kapacitet som finns över speciellt nattetid.

Här finns information

På www.fixaladdplats.se finns all information hur man går tillväga.

Enskede datum som ovan



Styrelsens svar:

Både **Anders Furucrona** och **Anders Körling** har i motioner, var för sig, tagit upp frågan om laddningsplatser för elbilar. Frågan är naturligtvis mycket aktuell för att minska koldioxidberoendet. Många bostadsrättsföreningar skapar laddningsplatser. Problemet för oss som inte vill ha en gård med parkeringsplatser är var dessa skulle placeras. Motionärerna har flera olika förslag. En annan fråga som aktualiseras i en situation där föreningen saknar såväl garage som parkeringsplatser är vem som ska stå för kostnaderna och i vilken utsträckning vi kan påverka staden att skapa laddningsplatser i närområdet.

Flera olika faktorer under den senaste tiden har aktualiserat frågan om föreningen ska tillsätta ytterligare en arbetsgrupp som jobbar med hållbarhetsfrågor. Styrelsen förordar det. Därmed skulle frågan om laddningsplatser vara en utmärkt fråga för en sådan nybildad grupp att ta tag i.

Styrelsen yrkar på att ge styrelsen i uppdrag att skapa en Hållbarhets/ekogrupp och att gruppen som en av första uppgifter ska undersöka laddningsplatsfrågan.

Motion 4

Föreningens parkliknande trädgård har genom årtionden förändrats. Borta är många av de grusade gångarna och väl är det. Stora gräsmattan framför Y3-Y7 är en sista rest av den forna trädgården. Den inramas av en låg häck och där finns 3 gamla par rostiga ställningar för att hänga tvätt på tork. Endast ett par används. Jag föreslår för det första att de två torkställningarna utanför 3:an tas bort de tillför ingenting. (vi kan ha lösa fotbollsmål om det skulle behövas) Jag kan åta mig uppgiften att ta bort dem.

Anders Körling

Styrelsens svar:

Styrelsen yrkar bifall på förslaget.

Motion 5

För det andra föreslår jag att vi gräver upp den lilla häcken och skapar en luftigare trädgård. Häcken kan kanske planteras utmed staketet mot Yrkesvägen. Trädgårdsskötseln kommer med detta förslag att förenklas då gräsmattan blir lättare att klippa. Det finns åsikter om att trädgårdens historia bör bevaras. Jag tycker den gott kan få följa sin tid och föreningens behov. Våra stora björkar fälldes, pga av deras ålder, vilket förändrade miljön ganska rejält. Att ta bort några torkställningar och en häck är en liten förändring men den skulle uppskattas stort av mig! På vår gårds södra del togs häcken bort för länge sedan. Någon som saknar den? Här är trädgården mer levande än den övriga parken. (kan bero på de som bor intill också)

Anders Körling

Styrelsens svar:

Vi ser inte nyttan av detta, och anser att tex gräsklippningen inte underlättas särskilt mycket av att ta bort häcken. En borttagning av häcken ställer också nya frågor om övrig växtlighet och den harmoni som är tänkt mellan t.ex. träd/buskar och häck.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget.

Motion 6

Jag tycker att föreningen borde ha ett par riktigt långa bord ute för de tillfällen man sitter fler ihop eller har något kalas. Gärna med parasoll. Tänkte att de skulle placeras mitt på den upphöjda grusplanen. Jag bygger dem gärna. Tänkte mig ca 1x4 m långa bord med enkla bänkar till. Då slipper vi kanske en del av all flytt av de mindre borden samt öppnar upp mer för att sitta tillsammans i föreningen. En utvecklad idé är att ha ett växthus mitt på gården som blir en ännu trevligare mötesplats. Kan kombineras med en vedkamin för ruskiga höstkvällar mm. (Framtiden med skridskoisbana ser dystert ut men om det blir en kall vinter så kan vi spola lilla bollplanen istället.)

Anders Körling

Styrelsens svar:

Styrelsen ställer sig positiv till motionärens tankar och intentioner. Men eftersom föreningen har köpt in ett stort antal nya fräscha Grythyttanmöbler vill vi först avvakta en utvärdering hur behovet av fler bord och bänkar är innan ett arbete med att bygga långbord och bänkar sätts igång. Styrelsen uppmanar trädgårdsplaneringsgruppen att fundera vidare kring behovet av en framtida långbordslösning.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget.

Motion 7

Ärendebeskrivning

Efter det att parkeringssituationen förändrades runt vår bostadsrättsförening har flera problem uppstått. Närmaste parkeringsautomat ligger c:a 600 meter från våra gator, vilket gör det mycket svårt för besökare att hantera, speciellt om det kommer äldre personer och hälsar på. Stockholms Stad uppmanar också att man kan ringa telefonnumret som står på skyltarna för att i sin smartphone betala. Vi har kollat detta och i snitt tar det mellan 15-20 minuter att komma fram, med dessa väntetider så hinner man få en parkeringsbot medans man kopplas runt samt att man till någon i telefonen måste lämna ut sitt kontokortsnr. för att kunna betala, det är heller inte ovanligt att äldre besökare saknar smartphones.

Förslag till lösning/åtgärd

Vi vill att styrelsen kontaktar Stockholm Stad, vilket blir kraftfullare än om enskild person gör detta, och belyser problemet för dom, vi vill att man kräver att vi får en betalningsautomat i anslutning till våra tre gator, samt att om man skall ringa så skall det anges ett telefonnr. där man direkt, och utan dröjsmål, kommer fram till rätt avdelning för betalning. Motionären vill att stämman röstar för motionärens förslag till lösning/åtgärd

Hälsningar

Per-Eric Peterzon och Pi Nedersjö

Stora Gungans Väg 15

Styrelsens svar:

Styrelsen är enig om motionärernas beskrivning av parkeringssituation och också om att det kan vara lite kraftfullare om styrelsen vänder sig till staden med krav om parkeringsautomat i närheten av vårt område.

Styrelsen yrkar bifall till motionen.

Motion 8

Ärendebeskrivning

2017-03-20

Vattenkostnadsbesparing

Bifogade kalkyler och offerter från Energy Partner, som jag träffade på en styrelsemässa i Stockholm, presenterade en väldigt intressant sak för mig.

Dom kan byta ut sparlatorerna (silen vid kranöppningen) i alla kranar samt dusch i föreningens

lägenheter till en total kostnad av c:a 44.620:- (matrial och arbetskostnad) föreningens vattenkostnad är per år c:a 44.521:- (kommunens pris 6.90/kr/kubikmeter) en årskostnad enligt kalkylen utan åtgärd skulle ligga på 1.556:- och med offererade åtgärd 955:- alltså en besparing på 601:-/lägenhet och 44.521/föreningen, som ni ser så är då investeringskostnaden betald redan första året, efter det så kan vi räkna hem drygt 40.000:- till föreningen per år i minskade vattenkostnader.

Dessutom, gör vi denna åtgärd så minskar vårt koldioxidutsläpp med 18,5 ton/år vilket är väldigt bra för miljön. För att klargöra en sak så upplever man inte alls att det kommer mindre vatten eller svagare tryck om vi gör detta, det är gamla upplevelser.

Förslag till lösning

Motionären vill att styrelsen tar detta på största allvar eftersom det är hyggligt stora pengar att tjäna varje år för föreningen, samt att vi även gör en bra miljöinsats. Motionären vill att stämman röstar för förslaget att byta sparlatorerna om kalkyl och offert stämmer. Detta kan styrelsen. studera i offert, kalkyl samt informationsblad som bifogas motionen.

Per-Eric Peterzon

Pi Nedersjö

Stora Gungans Väg 15

Styrelsens svar:

Styrelsen anser att motionen är ett gott initiativ om energibesparing som behöver undersökas ytterligare. En mer noggrann utvärdering av behovet av denna energibesparande åtgärd bör utredas. Styrelsen hänvisar till styrelsens yrkande i motion 2 och 3, om skapandet av en Hållbarhets/ekogrupp som kan ta itu med frågan.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.