

**Bostadsrättsföreningen**

**STORA GUNGAN**



**Välkommen till**

**ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

**torsdagen den 26 april 2018 klockan 18.30 Gemensamhetslokalen, Yrkesvägen 11**

### **Dagordning**

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Godkännande av dagordning.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden.
14. Stadgeändring, andra omröstningen.
15. Behandling av inkommande motioner.
16. Val av styrelseledamöter.
17. Val av revisorer och suppleanter.
18. Tillsättande av valberedning.
19. Övriga ärenden vilka angivits i kallelsen.
10. Stämmans avslutande.

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

**Enskede 28 mars 2018**

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Gungan**

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen för Brf Stora Gungan får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2017-01-01 - - 2017-12-31

#### Styrelse, revisorer och valberedning

##### Styrelse

Nejra Wiklund	ordinarie	Ordförande
Agneta Bodin-Söderström	ordinarie	Kassör, Gemet, återvinning
Ronny Schueler	ordinarie	Sekreterare, info
Mats Lodén	ordinarie	Inre underhåll
Jacob Hård	ordinarie	Yttre underhåll
Albert Herstedt	ordinarie	Teknik, tvättstuga
Camilla Smedberg	ordinarie	Trädgårdgårdsplaneringsgrupp
Louise Berlin	ordinarie	Lekplatsgrupp, portvakt

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2017, samt den ordinarie föreningsstämman. 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. Bland annat diskuterades hållbarhetsarbetet som väckts i flera motioner till stämman och kommande större renoveringar som takomläggning. Stor enighet rådde bland höstmötets deltagare om vikten att taken hålls i god ordning även om kostnaderna är stora.

Som traditionen bjuder har styrelsen som arvode och 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 Kajsa Öberg.

##### Allmänna föreningsfrågor

I föreningen fanns vid senaste årsskifte 73 hushåll. Under 2017 har det faktiskt inte skett en enda överlåtelse. När överlåtelser sker hälsas alltid de nya medlemmarna välkomna av styrelsen via hembesök och blir samtidigt informerade om sina rättigheter och skyldigheter i föreningen.

Fyra lägenheter hyrs ut i andra hand, varav två är del av lägenhet.

## **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.brfstoragungan.se](http://www.brfstoragungan.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 finns en sluten grupp på Facebook. Gruppen heter Brf Stora Gungan och har 64 medlemmar. Facebookgruppen ska ses som ett komplement till föreningens hemsida. Med några års erfarenhet av gruppen kan konstateras att den fungerar bra, stort och smått kring föreningen delas på sidan.

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 och förslag direkt till respektive arbetsgrupp. Adresserna till de olika arbetsgrupperna finns på hemsidan där arbetsgrupperna presenteras.

### **Teknik**

En ny spot av LED-typ har satts upp i portarna då de tidigare spotarna började bli slitna och dyra att underhålla.

Föreningen har träffat ett avtal med BK Fastighetsservice om support vid akuta fastighetsärenden, dygnet runt. Företaget kontaktas vid akuta situationer som rör t ex vatten, avlopp, el. Om servicen används ska styrelsen alltid meddelas.

Bergvärmen har varit en framgång både kostnadsmissigt och miljömässigt. Ansvarig i föreningen har tillsammans med Driftec, företaget som byggde anläggningen, stängt av densamma under sommarmånaderna eftersom fjärrvärmen då säljs extra billigt och våra värmepumpar får en behövlig vila efter att ha gått non-stop under värmesäsongen. En ytterligare vinst med detta är att berget, nere på 100 meters djup, hinner värma upp sig igen inför hösten. Uppehållet gör att vi kan få ner värmekostnaderna ytterligare.

### **Inre underhåll**

Inre underhåll har inte haft några ordinarie möten under året. Behov av insatser har varit ringa. Mindre åtgärder har under året genomförts av enskilda gruppmedlemmar när problem uppstått. Under året har medlemmar i gruppen framfört möjligheten att istället ha en utomstående entreprenör för småarbeten som kan uppstå i föreningens allmänna utrymmen.

Årets julgran beställdes i oktober och restes traditionsenligt helgen 1:a advent.

Brf Stora Gungan organisationsnummer 702002–1916 Förvaltningsberättelse 2017

## Yttre underhåll

Gruppen för Yttre Underhåll har haft fem protokollförda möten under året.

De sista åtgärderna i lägenheterna för att få fullgod ventilation har samordnats av gruppen och utförts av entreprenör och föreningen har nu en godkänd OVK.

Omfattande vattenläckage från tak/takfönster på Yrkesvägen 13 har åtgärdats och taket lagts om mot gården på Yrkesvägen 13.

En besiktning av alla våra tak och utvalda takfönster har genomförts och kommer att ligga till grund för en upphandling av en kommande reovering av taken.

Utkastarna från stuprören har bytts ut till så kallade självrensande.

Betongrännorna som leder ut vatten från stuprören på utsidan Yrkesvägen förstördes i samband med snöröjningen av trottoaren. Återställdes av kommunen under våren.

En ny anordning för att leda bort vatten från taket vid återvinningen Skolvägen har installerats.

Ett hål i staketet mot T-banan har lagats.

Klotter på våra fasader har målats över vid ett flertal tillfällen.

## Trädgård

Under 2017 anordnades fyra trädgårdshelger med fika och arbete relaterat till trädgård. Helgerna ägde rum den 29-30 april, 20-21 maj, 26-27 augusti och 7-8 oktober. Ett schema för gräsklippning upprättades, som fylldes i i samband med föreningsstämman och en del uppsökande dörrknackningar. Förra årets test fortsatte där Trädgårdsmöbelansvariga upprättade en ritning i samtliga portar 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 tex flyttar runt möbler vid större sammankomster. Samtliga trädgårdsmöbler som togs ut på våren samlades in på hösten. Ytterligare en rönn har drabbats av röta och sågades därför ned. Vi anlät extern hjälp via Trädmästarna för att beskära ett antal äpple- och päronträd. Vi beslutade att intresserade föreningsmedlemmar kunde odla eget i pallkragar, på anvisad plats mot häcken som löper närmast tunnelbanespåret.

Komposten närmast Stora Gungans väg flyttades in lite mer centralt i trädgården.

## Lekplatsen

Besiktning genomfördes av lekplatsen och åtgärder har vidtagits för att avhjälpa anmärkningar. Bland annat har rutschkanan plockats bort. Därutöver har även annat underhållsarbete utförts. Leksaker och blommor har inhandlats.

Lekplatsgruppens uppgifter är att se till att lekplatsen är städad, samt att underhålla husen, båten, däck, 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 regelbundet.

**Tvättstugor**

En genomgång av tvättstugorna genomfördes med avsikt att planera för en framtida renovering. Endast service har genomförts under året, inga maskiner behövde köpas in.

**Gemet**

Under första halvan av året ordnades inga gemensamma aktiviteter. Den 10 november startade kvällen med en utsökt middag i gemet och kvällen fortsatte med tour de chambre, vi var runt och tittade på tio olika lägenheter.

Den 1/12 var det granresning samtidigt som det bjöds på varm glögg och grillad korv. Efter en lång väntan så kom äntligen tomten med paket till alla barn som hade med sig sin önskelista. Tomten delade ut 25 paket, så alla barn som bor här var med.

**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. Eftersom grusgången på Stora Gungans väg är så pass trång har det varit problem med cykelparkering där. På försök har det byggts en cykelplats som tar en del av gräsmattan i anspråk. Ytterligare en är påbörjad.

## **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. Fond yttre underhåll uppgår för närvarande till ca 743 tkr.

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.

### **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 2-3 år. Någon avgiftshöjning är inte planerad.

### **Årets resultat**

Som framgår av redovisningen blev årets resultat ett redovisat underskott på ca 390 tkr. Under några år framöver kommer vi sannolikt att få planerade underskott bland annat med hänsyn till renovering av yttertak och trapphusrenovering. Den kostnadmässiga omfattningen på dessa åtgärder är under utredning. Under 2018/19 upphör årliga avskrivningar på ca 430 tkr, vilket kan utnyttjas till andra fastighetsförbättringar eller till att påverka resultatet i positiv riktning.

Föreningens kassaflöde är fortfarande 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	-577.321
Årets resultat före fondförändring	-389.948
Årets fondavsättning enligt stadgar	-206.000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa över/underskott	-1173.269

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1173.269

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

## Resultaträkning 2017

2017-01-01--2017-12-31

Avrundat till hela kronor

	Tilläggs- upplysning	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	Budget 2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Lokalhyror		11 085	10 956	11 000
Avgifter		3 202 635	3 287 677	3 203 000
Kabel-TV		205 632	205 632	206 000
Övrigt samt administrativa avgifter		2 327	2 893	5 000
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 421 680</b>	<b>3 507 158</b>	<b>3 425 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Administration	Not 1	107 060	118 260	108 000
Driftkostnader	Not 2	2 518 290	2 667 679	3 069 500
<b>Summa fastighetsförvaltning</b>		<b>2 625 350</b>	<b>2 785 939</b>	<b>3 177 500</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING</b>		<b>796 329</b>	<b>721 219</b>	<b>247 500</b>
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier	Not 3	12 125	12 125	12 125
Fastighet	Not 4	125 000	125 000	125 000
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	969 880	1 072 183	975 000
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>1 107 005</b>	<b>1 209 308</b>	<b>1 112 125</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-310 676</b>	<b>-488 089</b>	<b>-864 625</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>				
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	0	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-79 272	-75 901	-80 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 272</b>	<b>-75 901</b>	<b>-80 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSPOSTER</b>		<b>-389 948</b>	<b>-563 990</b>	<b>-944 625</b>
<b>Extraordinära poster</b>				
Netto extraordinär kostnad/intäkt		0	24 536	
<b>Summa extraordinära poster</b>		<b>0</b>	<b>24 536</b>	
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-389 948</b>	<b>-539 454</b>	<b>-944 625</b>
Skatt som belastat årets resultat		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-389 948</b>	<b>-539 454</b>	<b>-944 625</b>



## Balansräkning 2017

2017-01-01--2017-12-31

Avrundat till hela kronor

### TILLGÅNGAR

		<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående arbete trapphus		39 388	
Maskiner och inventarier	Not 3	12 125	24 250
Fastighet	Not 4	3 695 671	3 820 671
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	3 986 293	4 956 172
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 733 477</b>	<b>8 801 093</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	Not 14	176 851	137 651
Likvida medel	Not 15	3 298 756	2 874 683
Skattefordran	Not 13	6 876	10 124
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 482 483</b>	<b>3 022 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 215 959</b>	<b>11 823 551</b>

### 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>742 840</u>	<u>536 840</u>
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>2 979 103</b>	<b>2 773 103</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-577 321	18 133
Årets resultat		-389 948	-539 454
Avsättning till Fond yttre underhåll enligt stadgar		-206 000	-206 000
Extra avsättning till Fond yttre underhåll		0	0
Disponerat från Fond yttre underhåll		<u>0</u>	<u>150 000</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 173 269</b>	<b>-577 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 805 834</b>	<b>2 195 782</b>

##### Långfristiga skulder

Banklån	Not 18	8 900 000	8 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>

##### Kortfristiga skulder

Skatteskuld	Not 13	0	0
Leverantörsskulder		150 100	363 501
Uppl kostnad/förutbetalad intäkt	Not 16	329 876	334 119
Inre fond	Not 17	30 149	30 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>510 125</b>	<b>727 769</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>9 410 125</b>	<b>9 627 769</b>

### SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

**11 215 959**      **11 823 551**

**Ställda panter och ansvarsförbindelser**

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

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR för året 2017-01-01 -- 2017-12-31**

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	2017	2017	2016	2018
Förbrukningsinventarier	0	2 000	825	5 000
Förbrukningsmateriel	8 939	1 000	11 246	6000
Reparation och underhåll inventarier	0	0	8 630	5000
Tele, post, Litteratur	0	0	0	0
Styrelse, gemensamt	25 494	25 000	26 518	20 000
Informationsgrupp	8 495	5 000	4 354	5 000
Redovisningstjänster	55 375	53 000	51 750	57 000
Serviceavg till branschorganisationer	7 986	8 000	7 911	8 000
Bankkostnader	771	2 000	2 026	2 000
Övriga externa tjänster	0	0	5 000	0
<b>Summa adm kostnader</b>	<b>107 060</b>	<b>96 000</b>	<b>118 260</b>	<b>108 000</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>				
Sotning, OVK, Tillsynsavgifter	0	3 000	44 780	3 000
Oplanerat underhåll byggnad	644 007	150 000	372 873	200 000
Planerat underhåll byggnad	99 295	830 000	400 398	900 000
Tvättstugor	57 217	35 000	37 439	35 000
Värme, service bergvärme	1 663	10 000	0	10 000
Portvaktsgruppen	0	5 000	1 250	5 000
Inre reparationsgruppen	0	5 000	0	5 000
Trädgårdsgruppen	83 022	153 000	252 866	116 500
Snöröjning	33 877	20 000	18 824	25 000
Gemensamhetslokal, festgrupp	6 262	50 000	19 468	50 000
Lekplats	2 449	20 000		10 000
El fastighet	86 335	85 000	82 147	85 000
El uppvärmning/värmepumpar	259 131	250 000	206 786	350 000
Fjärrvärme	248 552	200 000	258 123	250 000
Vatten och avlopp	120 868	120 000	116 890	120 000
Renhållning	107 890	110 000	106 618	110 000
Försäkringspremier	151 084	170 000	165 404	170 000
Tomträttsavgäld	322 250	300 000	292 825	330 000
Kabel-TV	197 924	200 000	197 924	200 000
Fastighetsavgift	96 465	95 000	93 064	95 000
<b>Summa drift, reparation och underhåll</b>	<b>2 518 290</b>	<b>2 811 000</b>	<b>2 667 679</b>	<b>3 069 500</b>
	<b>Not 3 Inventarier</b>	<b>Not 4 Byggnader</b>		
	<b>2017</b>	<b>2 016</b>	<b>2017</b>	<b>2 016</b>
Anskaffningsvärde	248 483	248 483	9 627 399	9 627 399

IB ackumulerad avskrivning	224 233	212 108	5 806 728	5 681 728
Avskrivning	25%	25%	1,25%	1,25%
Årets avskrivning belopp	12 125	12 125	125 000	125 000
UB ackumulerad avskrivning	236 358	224 233	5 931 728	5 806 728
<b>Planenligt restvärde vid årets slut.</b>	<b>12 125</b>	<b>24 250</b>	<b>3 695 671</b>	<b>3 820 671</b>
<b>Taxeringsvärde</b>				
Fastighetens taxeringsvärde			82 647 000	69 600 000
varav byggnadsvärde			46 647 000	41 200 000

	<b>Not 5 Värme ink bergvärme</b>		<b>Not 6 Elstigare</b>	
	<b>2017</b>	<b>2 016</b>	<b>2017</b>	<b>2 016</b>
Anskaffningsvärde	3 827 481	3 827 481	1 259 000	1 259 000
IB ackumulerad avskrivning	2 909 289	2 526 541	302 160	251 800
Avskrivning	10%	10%	4%	4%
Årets avskrivning belopp	382 748	382 748	50 360	50 360
UB ackumulerad avskrivning	3 292 037	2 909 289	352 520	302 160
<b>Planenligt restvärde vid årets slut.</b>	<b>535 444</b>	<b>918 192</b>	<b>906 480</b>	<b>956 840</b>

	<b>Not 7 Trapphus</b>		<b>Not 8 Grundisolering</b>	
	<b>2017</b>	<b>2 016</b>	<b>2017</b>	<b>2 016</b>
Anskaffningsvärde	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
IB ackumulerad avskrivning	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
Avskrivning	5%	5%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	0	0	0	0
UB ackumulerad avskrivning	2 805 000	2 805 000	689 454	689 454
<b>Planenligt restvärde vid årets slut.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>


	<b>Not 9 Tvättstugor</b>		<b>Not 10 Div smärre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2 016</b>	<b>2017</b>	<b>2 016</b>
Anskaffningsvärde	538 457	538 457	2 518 785	2 518 785
IB ackumulerad avskrivning	480 341	426 495	2 369 210	2 117 331
Avskrivning	10%	10%	10%	10%
Årets avskrivning belopp	53 846	53 846	149 576	251 879
UB ackumulerad avskrivning	534 187	480 341	2 518 786	2 369 210
<b>Planenligt restvärde vid årets slut.</b>	<b>4 270</b>	<b>58 116</b>	<b>0</b>	<b>149 576</b>


	<b>Not 11 Gemensamhetslokal, bastu, styrelserum</b>		<b>Not 12 Fasadrenovering</b>	
	<b>2017</b>	<b>2 016</b>	<b>2017</b>	<b>2 016</b>
Anskaffningsvärde	633 499	633 499	5 400 000	5 400 000
IB ackumulerad avskrivning	190 050	126 700	2 970 000	2 700 000
Avskrivning	10%	10%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	63 350	63 350	270 000	270 000
UB ackumulerad avskrivning	253 400	190 050	3 240 000	2 970 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut.</b>	<b>380 099</b>	<b>443 449</b>	<b>2 160 000</b>	<b>2 430 000</b>

<b>Not 13 Skatteavräkning</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>
Skattekonto	153	
Skattefordran	6 723	10 124
<b>Fordran</b>	<b>6 876</b>	<b>10 124</b>

<b>Not 14 Övriga omsättningstillgångar</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>		
Medlemsfordringar	24 709	12 937		
Tomträttsavgäld betald för kv 1	75 050	75 050		
Kabel-TV avgift betald för kv 1	49 481	49 481		
Övrigt	27 611	183		
<b>Summa</b>	<b>176 851</b>	<b>137 651</b>		
<b>Not 15 Likvida medel</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>		
Checkräkningskonto	3 298 756	2 874 683		
<b>Summa</b>	<b>3 298 756</b>	<b>2 874 683</b>		
<b>Not 16 Uppl kostn/förutbet int</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>		
Förinbetalda avgifter avs jan 2017	264 306	276 356		
Uppl kostn redovisning	55 375	51 750		
Uppl ränta Swedbank,	11 026	5 781		
Övrigt	-831	232		
<b>Summa</b>	<b>329 876</b>	<b>334 119</b>		
<b>Not 17 Inre fond</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>		
Ingående saldo	30 149	30 149		
Årets uttag	0	0		
Avsättning	0	0		
<b>Utgående saldo</b>	<b>30 149</b>	<b>30 149</b>		
<b>Not 18 Banklån</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändring</b>
Swedbank 1	0	0		
Swedbank 2	3 000 000	3 000 000	0,34%	3 mån
Swedbank 3	450 000	450 000	0,84%	2018-04-25
Swedbank 4	1 250 000	1 250 000	0,84%	2018-04-25
Swedbank 5	2 700 000	2 700 000	1,41%	2019-03-15
Swedbank 6	1 500 000	1 500 000	0,46%	3 mån
<b>Summa banklån</b>	<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>		
<b>Not 19 Fond yttre underhåll</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>		
Ack saldo från föregående år	536 840	480 840		
Årets avsättning	206 000	206 000		
Disponerat från fonden	0	-150 000		
<b>Utgående saldo</b>	<b>742 840</b>	<b>536 840</b>		


Enskede 2018-03-29

  
**Nejra Wiklund**  
 Ordförande

  
**Ronny Schueler**  
 Sekreterare, Info

  
**Agneta Bodin Söderström**  
 Kassör, Gemet

  
**Jacob Hård**  
 Yttre Underhåll

  
**Camilla Smedberg**  
 Trädgård

  
**Louise Berlin**  
 Lekplats, Portvakter

  
**Mats Lodén**  
 Inre Underhåll

  
**Albert Herstedt**  
 Teknik, Tvättstugor

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 018-03-29

  
**Katrin Pettersson**

  
**Maria Forsberg**



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan 702002-1916.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2017. 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 revisions sed 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede 2018- *03-25*

*Katrin Pettersson*  
Katrin Pettersson

*Maria Forsberg*  
Maria Forsberg





## Styrelsens stadgeändringsförslag att antas på ordinarie stämmor 2017 och 2018

Nedanstående förslag till revidering av föreningens stadgar antogs på 2017 år stämma. Exakt samma förslag läggs nu till stämman 2018. Om stämman antar stadgeändringen enligt nedan är de nya stadgarna fastställda.

### **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.

**2 april 2018 Styrelsen**



## Motion till Stämman 2018

### **Andrahandsuthyrningar. Policy.**

#### Bakgrund

Jag flyttade hit 1976 dels p g a miljön men jag valde också boendeformen, bostadsrätt, som gav mig möjligheten att påverka mitt boende. Inte bara fysiskt utan även kostnadsmässigt. Det har kommit till min kännedom att det förekommer andrahandsuthyrningar i föreningen. Jag tycker det är väldigt osolidariskt att hyra ut sin lägenhet i andra hand gentemot oss övriga medlemmar och jag tycker att vi ska ha en diskussion på stämman om riktlinjer för andrahandsuthyrningar.

När jag kom hit 1976 så hade precis hela styrelsen bytts ut. Det hade flyttat in många barnfamiljer och det hände två saker ganska snart. För det första så bestämde sig de två äldre medlemmarna som hade skött pannrum och i stort sett allt i föreningen att de inte ville fortsätta. De hade varit timanställda av föreningen för att sköta om detta och det hade varit en ganska dyr affär för föreningen med timlön och arbetsgivaravgift. Vi i föreningen bestämde då för att ta hand om allt själva. Föreningens styrelse utför ett stort arbete till en väldigt liten ersättning. Likaså det löpande arbete i flera arbetsgrupper.

Sedan 1976 har jag skött pannrummet för att jag tyckte att någon i föreningen måste ha kännedom om hur den dåvarande oljeeldningen fungerade och samtidigt hålla koll på oljeförbrukningen och att leveranser kom i tid så vi inte stod utan värme. Uppskattnings har jag genom detta gjort en besparing på 60–70 000 kr/år. På den tiden var energiförbrukningen tre gånger högre än den är idag. Jag har nu lämnat över ansvaret för värmen och pannrummet till Alf Forsberg.

Den andra saken som inträffade när jag flyttade hit var att vi hade ett flertal andrahandshyresgäster som inte kom ifråga när det gällde arbete i föreningen. Detta ledde till att styrelsen drev frågan om andrahandsuthyrning till hyresnämnden för vi alla i styrelsen såg att detta förlamade det gemensamma arbetet. Före 1977 hade samma styrelse suttit i årtionden och medlemsaktivitet existerade inte. Det var mer eller mindre genom en kupp på ett årsmöte som dom unga barnfamiljerna röstade in nya medlemmar och den gamla styrelsen ”sa upp sig” på mötet.

Jag har suttit i styrelsen i flera omgångar sedan jag flyttade hit och under den tiden har det aldrig förekommit andrahandsuthyrningar. Förfrågningar har inkommit men avslagits av styrelsen. Nu har det kommit till min kännedom att detta förändrats.

Att fortsätta vara ”tomte” i föreningen när andra sitter och tjänar pengar på mitt arbete bär mig emot. Att styrelsen sanktionerar detta tycker jag är märkligt eftersom det på INTET sätt gagnar medlemmarna. Vi kommer att få allt svårare att få folk att ställa upp på både att utföra gemensamt arbete och delta i styrelsearbete.

Jag tycker det är väldigt osolidariskt att hyra ut sin lägenhet i andra hand gentemot oss övriga medlemmar. Jag tycker dessutom att det är olyckligt att man kan ”vänta” och fråga en ”snällare” styrelse om lov när det gäller uthyrning.

Jag vill veta hur många lägenheter som hyrs ut i andra hand och vad grunden för detta är? Jag vill att vi har en diskussion på stämman om riktlinjer för andrahandsuthyrningar.

Anders Furucrona  
Yrkesvägen 17

## Motion till Årsstämma

### Bakgrund

Under februari månad anlätades en man (Christo) för att röja snö åt föreningen. Han ersattes av frivilliga bidrag från medlemmar i föreningen med totalt 1260 kronor. Alla är nöjda och glada, både föreningen och Christo synes nöjda med detta.

Det verkar nu som att medlemmar ur föreningen funderar på att fortsätta anlita Christo att ta sig an fler uppdrag såsom exempelvis att ploga skridskobanan. (Vilket är en strålande ideè för alla. Vi har redan problem med att få vissa uppgifter i föreningen utförda på frivillig basis) Detta aktualiserar frågan hur föreningen generellt ska ställa sig till att avlöna personer för att utföra arbeten åt föreningen i framtiden.

### Motionen

Att föreningen på årsstämman tar upp frågan om hur föreningen förhåller sig till utbetalning av ersättning till människor som arbetar för eller på annat sätt hjälper föreningen.

### Sakfrågan

Jag vill väcka diskussionen utifrån vad jag ser som tre huvudsakliga alternativ, presenterade nedan.

### Fortsatt svart arbete

Att fortsätta anlita människor och ersätta dem genom att swisha en slant eller ge kontanter i ett kuvert innebär svart arbete. Inga försäkringar gäller vid händelse av skada eller olycka. Vi bidrar inte heller till det svenska socialförsäkringssystemet eller vår gemensamma välfärd genom att avlöna svart arbete.

### Enstaka laglig utbetalning

Föreningen kan lagligt betala ut upp till 1000 kr (999 kr) vid ett tillfälle per år för en tjänst som utförs. Det enda vi behöver göra är att bokföra utbetalningen och föreningen kan göra avdrag för detta. Detta ger den vi anlitar skydd av våra försäkringar och ger även ett socialt skydd. Vi kan dock inte anlita personen för fler tjänster än beloppet 999 kronor per år.

### Timanställning

Ett annat sätt är att vi timanställer den vi anlitar. Föreningen kan fortfarande betala ut lönen i kontanter eller swisha. Föreningen gör en helt vanlig löneutbetalning och betalar därmed in skatt och sociala avgifter för den vi anlitar. Detta medför ett ytterligare skydd för den person som hjälper föreningen. Nu får hen även en pensionsgrundande inkomst och betalar in till det gemensamma socialsystem som finns i Sverige. Personen har även rätt till fackligt stöd.

I alla tre alternativen kan vi anlita personer från vilket EES land vi vill. Dom behöver inte vara bofasta i Sverige eller ens ha en adress här. Vi kan även ge personen i fråga ett kuvert med kontanter om vi vill.

Konsekvenser av svartarbete

<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/arbeteochinkomst/sabeskattadlnon/sajobbarduvitt/konsekvenseravsvartarbete.106.133ff59513d6f9ee2eb5377.html>

Anlita en privatperson

<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/arbeteochinkomst/inkomster/anlitaenprivatperson.4.d1afd3103d689ac2a80002439.html>

EES länder

[https://sv.wikipedia.org/wiki/Europeiska\\_ekonomiska\\_samarbetsområdet](https://sv.wikipedia.org/wiki/Europeiska_ekonomiska_samarbetsområdet)

Jakob Dahlström  
ST:13



## Styrelsens svar på Anders Furucronas motion

### **Andrahandsuthyrningar. Policy.**

Rätten för bostadsrättshavare att hyra ut i andra hand regleras i 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen. För uthyrning i andra hand av bostadsrättslägenhet krävs styrelsens godkännande. En blankett för detta finns på föreningens webbsida. Efter ansökan prövar styrelsen om tillstånd ska ges till andrahandsuthyrningen.

Bostadsrättslagen har under senare år ändrats för att i större utsträckning än tidigare tillåta bostadsrättshavare att hyra ut i andra hand. Numera krävs att bostadsrättshavaren har *skäl* – inte som tidigare beaktansvärda skäl – för uthyrningen. Förarbetena räknar upp några vanliga situationer där tillstånd kan ges men uppräknningen är enbart exemplifierande och även andra skäl kan beaktas.

Styrelsen har möjlighet att vägra samtycke om det finns ”befogad anledning” för detta. Enligt förarbetena kan så t.ex. vara fallet om andrahandshyresgästen förväntas uppträda störande eller om föreningen är så liten att det är svårt att få till stånd en fungerande förvaltning. Om styrelsen lämnar tillstånd begränsas detta i tid – vanligtvis ett år i taget. Hur länge andrahandsuthyrning tillåts beror på omständigheterna i det enskilda fallet.

I dagsläget är fyra lägenheter uthyrda i andra hand.

Styrelsen anser motionen besvarad.

## Styrelsen svar på Jakob Dahlströms motion

### **Motion till årsstämman**

Styrelsen uppfattar motionens syfte att stämman bör diskutera möjligheten att anställa en extern resurs för olika arbeten inom föreningen. Motionären föreslår också olika alternativ för en sådan anställning, för i första hand mindre arbeten. Det bör påpekas att styrelsen varken förespråkar eller anlitar svart arbetskraft. Exemplet i motionen bygger på initiativ av enskilda medlemmar och frivilliga donationer.

Det finns en praxis och tradition i föreningen med olika arbetsgrupper för olika insatser och ansvarsområden, detta för att bl.a. hålla nere kostnader för föreningen och dels för att grupperna generellt skapar gemenskap, engagemang och trygghet för föreningen. Arbetsgrupperna bygger på frivilliga insatser av medlemmarna i föreningen och att så många som möjligt vill vara aktiva i arbetsgrupperna. Det fungerar inte alltid optimalt, och olika grupper fungerar idag både bra och mindre bra. Hur vi ska få grupperna att fungera bättre och att fler medlemmar deltar aktivt i grupperna är en ständigt aktuell fråga som diskuteras i styrelsen och bland de medlemmar som redan är aktiva. Styrelsens uppfattning är att mindre arbeten även i fortsättningen ska skötas av arbetsgrupperna och deras respektive ansvarsområden.

Med detta som bakgrund bör det påpekas att föreningen alltid anlitar olika entreprenörer för arbeten som inte arbetsgrupperna har kompetens att genomföra. Vi har t.ex. för närvarande ett avtal med ett serviceföretag som snabbt ska kunna kontaktas vid akuta fel såsom VVS, el m.m. Ytterligare tjänster kan vid behov köpas in. Frågan om att avlöna en person för olika slags mindre arbeten, exempelvis vaktmästare eller fastighetsskötare, är en större fråga som i så fall innebär ett ändrande av gällande praxis med arbetsgrupper i föreningen. Det är en fråga som förslagsvis föreningens medlemmar kan diskutera på t.ex. ett kommande medlemsmöte.

Styrelsen anser motionen är besvarad.





# Valberedningens förslag till föreningsstämman för Brf Stora Gungan 26 april 2018

## Styrelse

Ronny Schueler	Kvarstår 1 år
Camilla Smedberg	Kvarstår 1 år
Albert Herstedt	Kvarstår 1 år
Mats Lodén	Fyllnadsval 1 år
Louise Berlin	Omval 2 år
Lance Cederström	Nyval 2 år
Alf Forsberg	Nyval 2 år
Tove Hesslow	Nyval 2 år
Per-Eric Peterzon	Nyval 2 år

(Enligt föreningens stadgar är samtliga medlemmar i styrelsen ordinarie ledamöter)

## Revisorer

Katrin Pettersson	Ordinarie revisor	Omval 1 år
Maria Forsberg	Ordinarie revisor	Omval 1 år
Kristina Kings	Revisorssuppleant	Omval 1 år
Monica Lindvall	Revisorssuppleant	Nyval 1 år

## Valberedning

Kajsa Öberg	Kvarstår 1 år
Agneta Bodin-Söderström	Nyval 2 år

