

Brf Stora Gungan



Välkommen till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA.

Dag: Onsdagen den 9 april 2025.

Tid: 19.00.

Plats: Gemensamhetslokalen, Yrkesvägen 11.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämmoordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Behandling av inkommen motion.
19. Stämmans avslutande.

Bestämmelser om möjlighet att utöva sin rösträtt via ombud, samt rätten att medta biträde till stämman återfinns i 45 § i föreningens stadgar.

Efter avslutat möte serveras sedvanligt fika.

Styrelsen för BRf Stora Gungan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stora Gungan får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31

Styrelsen (sammansättning efter ordinarie stämma i april 2024)

Pontus Söderström	Ordförande och portvakter.
Agneta Bodin-Söderström	Kassör och trädgårdsplanering.
Lisa Granhag	Sekreterare och info.
Albert Herstedt	Teknik och säkerhet, yttre underhåll.
Lance Cederström	Tvättstugor och lekplats.
Magnus Sköld	Inre underhåll.
Markus Bennermo	Gemet och sociala sammankomster.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under 2024, varav 1 var planeringsmöte inför föregående årstämma och 1 var ett konstituerande möte efter densamma. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2024.

Som sitt arvode och tack för arbetet under året har styrelsen traditionsenligt avnjutit en gemensam middag på restaurang.

Revisorer

Katrin Pettersson och Tove Hesslow har varit ordinarie revisorer med Erik Falkkloo och Alice Murray som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofie Falkkloo och Camilla Smedberg.

Allmänna föreningsfrågor

Föreningen äger tre byggnader med en sammanlagd boyta på 6 099 kvm.

I föreningen fanns vid senaste årsskifte 75 hushåll. Under 2024 har 3 överlåtelse genomförts. När överlåtelse sker hälsas de nya medlemmarna välkomna av styrelsen via hembesök och får samtidigt information om föreningen. Vid förvaltningsårets slut var två lägenheter tidsbegränsat uthyrda 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 arbetet så långt det är möjligt ska skötas av oss medlemmar vilket både bidrar till ökad gemensamhetskänsla och en bra ekonomi i föreningen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och nyttjar vid behov bland annat deras juridiska service

Sammanfattning från arbetsgrupperna

Information m.m

Föreningens hemsida www.brfstoragungan.se sköts av informationsgruppen och uppdateras kontinuerligt. Vidare finns en sluten grupp på Facebook där föreningens medlemmar kan utbyta hälsningar, information och idéer med varandra. Gruppen heter Brf Stora Gungan och har för närvarande 89 medlemmar. Facebookgruppen är ett fint forum för medlemmarna där stort och smått delas.

Föreningens nyhetsbrev som går ut till samtliga medlemmar som har angivit mailadress används för att sprida sammanfattning från styrelsemötena samt för annan angelägen information till medlemmarna. Nyhetsbreven läggs upp på föreningens hemsida och anslås även i samtliga trapphus.

Styrelsen kontaktas företrädesvis via mailadressen styrelsen@brfstoragungan.se. Kontaktuppgifter till styrelsens ledamöter finns anslagna i trapphusen och på hemsidan. Arbetsgrupperna har egna e-postadresser så att medlemmarna kan e-posta frågor och förslag direkt till respektive arbetsgrupp. Adresserna till de olika arbetsgrupperna ligger på hemsidan där arbetsgrupperna presenteras.

Teknik och säkerhet

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

Bergvärmen har fungerat störningsfritt under året. Värmepumparna har som vanligt stängts av under sommaren eftersom fjärrvärmen då är billig, samtidigt som pumparna får en behövlig vila efter att ha gått non-stop under hela vintern. Service av värmepumparna har genomförts och en kylmodul har bytts ut. En större systemrengöring av värmebärarkrets och radiatorväxlare samt urspolning och rengöring av värmesystem har utförts under året som ett led i att förbättra verkningsgraden och förlänga livslängden hos värmesystemet och dess komponenter.

En stor del av våra driftskostnader utgörs av uppvärmning, d.v.s. kostnader för fjärrvärme och el till bergvärmepumparna. Prisutvecklingen på el jämfört med fjärrvärme har bevakats kontinuerligt och vi har växlat mellan dessa och valt det som varit mest ekonomiskt fördelaktigt.

Den årliga genomgången av föreningens brandskydd har genomförts där bland annat brandvarnare, brandsläckare och nödutgångsbelysning kontrollerats. En genomgång av föreningens trapphus, källare och allmänna utrymmen har också gjorts som ett led i att förbättra brandsäkerheten, där medlemmarna har uppmanats att hålla dessa utrymmen fria av säkerhetsskäl.

Förebyggande underhåll av föreningens avloppssystem utfördes under året i form av kameraundersökning och filmning av stående och liggande stammar samt påstick. Syftet är att kartlägga skicket på dessa för att minimera risken för framtida stopp och vattenskador. Åtgärder av avvikelser som noterades vid den tidigare utförda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under året, med syfte att säkerställa att fastighetens ventilationssystem fungerar tillfredsställande.

En ny brandpostrulle med 40m formstabil vävslang har monterats i pannrummet och kommer primärt att användas till att spola föreningens isbana på gården.

Tvättstugor

Service av maskinerna har utförts löpande under året. Föreningens tvättstugepolicy har under året reviderats och därefter anslagits i tvättstugorna, vid bokningstavlan samt på hemsidan.

Yttre underhåll

De fyra sandningslådorna som vi förvarar halksand i på gården har renoverats under året och därefter fyllts på. Eftersom flera större åtgärder avseende yttre underhåll har gjorts under tidigare år har det inte funnits behov av några större åtgärder under året. Så bedöms fortsatt bli fallet för de närmaste åren framöver.

Inre underhåll

Gruppen går löpande igenom portarna för åtgärdande av eventuella brister.

Gruppen arbetar löpande med inre underhåll av våra fastigheter. Under början och slutet av året gjordes hembesök hos flera medlemmar för att gå igenom radiatorer och termostater.

Trädgårdsplaneringsgruppen

Gruppen planerar trädgårdens skötsel. Gruppen ansvarar vidare för att planera och förbereda trädgårdshelgerna samt att informera om vad som behöver göras, att inhandla material, växter och tjänster m.m.

Föreningens medlemmar sluter upp på trädgårdsdagarna men har även däremellan ett ansvar för att vårda trädgården genom att bland annat rensa ogräs i rabatter, grusgångar och grusplan, klippa gräset, plocka skräp och ta ansvar för allmänna ytor i trädgården. Under 2024 har föreningen haft sex trädgårdsdagar. Det har varit stor uppslutning och det har bjudits på korv och fika. Omvårdnaden av trädgården har varit god under året.

Vi har under året anlitat PV Trädvård som klippt häcken mot T-banan samt ansat och skött om ett flertal träd. Då T-banehäcken ursprungligen är en naverlönnhäck har vi även gallrat ut den för att få fram naverlönnen. Det blev stora luckor i häcken efter gallringen och vi har grävt tjugo nya hål och planterat nya "stora" naverlönnplantor. Arbetet kommer fortsätta under 2025. Vi har oljat in och lagat ett flertal möbler.

Gemet & sociala sammankomster.

Gruppen har under året sett till föreningens gemensamhetsutrymmen: festlokal med pentry, mindre umgäengesrum samt relaxrum med bastu och gjort mindre kompletteringar och reparationer vid behov.

Gruppens målsättning med minst 1 social aktivitet per kvartal har uppnåtts och de sociala sammankomsterna har varit väl besökta och uppskattade av medlemmar och boende i föreningen, vilket leder till stärkt social gemenskap inom föreningen men också tjänar som ett tack till alla som ställer upp i föreningens självförvaltande modell. Målsättningen kvarstår för det kommande året.

Under 2024 har följande aktiviteter anordnats:

- Vårskål med tilltugg och en värmande brasa på stora torget den 28/3.
- Fanfar och vackert tubaspel av Magnus Sköld till ära för gårdens mödrar under mors dag 26/5.
- För att fira in sommarlovet bjöds det på tårtkalas för gårdens barn (och vuxna) den 12/6.
- En minipub anordnades som tack till alla som ställde upp och bar in trädgårdsmöblerna den 20/10.

- Under den årliga lägenhetsvandring ”Tour de chambre” visade åtta hushåll i föreningen upp sina vackra hem under mycket gott samkväm och med tillhörande god förtäring, vilket skedde 19/10.
- Halloweenfirande har blivit en modern tradition i föreningen och i år växte under skräckblandad förtjusning rysliga ruskigheter fram på lekplatsen den 31/10.
- Första advent 1/12 restes gårdens julgran på ”torget” och frampå kvällen tändes traditionsenligt julgransbelysningen vilket firades med glögg och pepparkakor, samt ett besök av självaste Jultomten som medförande små julgåvor till alla barn.
- På luciadagen 13/12 hölls en välbesökt luciapub i Gemet med stor uppslutning, mycket skratt och ett raffinerat och nervkittlande musikquiz.

Portvakter

Portvaktsgruppen ansvarar för att utföra löpande sysslor i trapphusen, och portvakterna har därför under året utfört dessa uppgifter allt eftersom behov uppstått.

Lekplats

En arbetsgrupp med ansvar för föreningens lekplats har nystartats under året.

100-års grupp

En tillfällig arbetsgrupp har skapats under året för att planera för föreningens 100-årsjubileum 2025.

Ekonomi

Ur en ekonomisk synvinkel har de senaste verksamhetsåren för föreningen präglats av stigande omvärldskostnader och en starkt ökad inflation. Så har t ex våra kostnader för räntor ökat med ca 500 tkr sedan 2020. Utöver detta kommer tomträttsavgälden att höjas med ca 300 tkr 2025 för att därefter under fyra år höjas till ca 1100 tkr per år. Denna nivå kommer sedan att gälla under fem år.

Tekniskt underhåll

Föreningens underhåll sker sedan ett stort antal år enligt en teknisk underhållsplan vilken har upprättats och underhållits enligt praxis och normer inom byggnadsunderhåll. Av de mer kostsamma åtgärderna som genomförts under senare år kan nämnas fasadrenovering, trapphusrenovering, renovering av tvättstugor, bergvärme och omläggning av yttertak. Kostnaderna för dessa åtgärder ligger runt 25 milj och har finansierats med nya lån på ca 19 milj samt med en egen finansiering på ca 6 milj.

Av mer kostsamma åtgärder som skall genomföras enligt Underhållsplanen inom 5–10 år är det framförallt avloppsstammarna som kan bli aktuella. För att ge ett åtgärdsunderlag har en filmning av avloppen genomförts. Inget behov av omedelbara åtgärder noterades. En djupare analys kommer att genomföras under 2025.

Eget kapital

Föreningens sk Eget kapital har under de senaste åren gått från att vara positivt till att vara negativt. En starkt bidragande faktor till detta är att fastigheten är lågt värderad i redovisningen samtidigt som vi tagit lån för att finansiera ovanstående mer kostsamma åtgärder. Vi har betydande övervärden i byggnaderna varför det verkliga egna kapitalet är klart positivt. Om det anses önskvärt att redovisningsmässigt förbättra det egna kapitalet så gör man detta genom en uppskrivning av byggnadernas bokförda värde.

Årets resultat

Som framgår av redovisningen blev årets resultat före fondförändring ett redovisningsmässigt underskott på ca 969 tkr.

Kassaflöde

Tack vare ett stort antal år med positiva kassaflöden har vi kunnat delfinansiera omfattande renoveringar (se ovan) under den senaste 10–15 årsperioden med ca 6 milj av egengenererade medel. Innevarande verksamhetsår medförde dock ett negativt kassaflöde. I början av året löstes ett lån på 1 000 tkr. För att förbättra vårt kassaflöde kommer vi en tid framöver att behöva vara restriktiva med kostnader som vi själva kan påverka. Vi kommer också att behöva höja årsavgiften under ett antal år till dess att föreningen ånyo har ett positivt kassaflöde och ekonomin är i balans.

Flerårsöversikt/Årsavgift

Såväl utgifter för den löpande driften som avskrivningar men också avsättning till Yttre fond skall sett över tid täckas av den årsavgift som föreningen tar ut. För att bryta trenden med negativa resultat och kassaflöden får vi, under 2–3 år, räkna med avgiftshöjningar i storleksordningen 10%.

Framtida mer omfattande ekonomiska åtaganden löses antingen via höjd årsavgift eller med nya lån. Föreningen har låg skuldsättning varför upptagande av nya lån inte torde innebära några problem.

I nedanstående tabell har vi inkluderat den kommande höjningen av tomträttsavgälden. Vi har antagit att räntesatserna på föreningens lån kommer att sänkas till 3,2% under perioden samt att inflationen ligger runt det officiella målet 2%

Flerårsprognos 2025 - 2029	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Årsavgift samt övriga regelmässiga intäkter tkr	4 254	4 466	4 913	5 404	5 674	5 958
Höjning %	10	10	10	10	5	5
Administrativa kostnader tkr	239	451	210	214	220	235
Fastighetskostnader exkl Tomträtt tkr	3 007	3 494	3 332	3 569	3 854	3 931
Tomträtt tkr	330	550	725	835	945	1 050
Räntekostnad netto tkr	730	640	633	589	589	589
Avskrivningar tkr	917	917	647	647	647	647
Prognosticerat bokfört resultat tkr	-969	-1 036	-634	-450	-581	-494
Likvida medel tkr i slutet av året	906	237	250	446	513	665

Nyckeltal enl BFNR 2023:1	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning tkr	4 254	3 764	3 673	3 471	3 425	3 201
Långa skulder tkr	17 400	18 400	18 400	17 900	16 900	14 900
Räntekänslighet %	4,09	4,9	5	5,2	4,9	4,6
Redovisat resultat tkr	-969	-767	-393	-826	-374	-289
Årsavgift per kvm	637	575	575	532	525	525
Skuldkvot, lån/omsättning	4,1	5	5	5,2	4,9	4,6
Skuld/BOA kr/kvm	2 853	3 016	3 016	2 909	2 771	2 443
Sparande/kvm upplåten yta	0	25	96	66	103	145
Energikostnad kr/kvm	218	152	157	145	120	139

Med bostadsrätt upplåten yta kvm

6099

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat 2024

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-3 482 694
Årets resultat före fondförändring	-969 049
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa över/underskott	-4 651 743

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-4 651 743

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

Resultaträkning 2024

2024-01-01--2024-12-31

Avrundat till hela kronor

	Tilläggs- upplysning	1/1/24 2024-12-31	1/1/23 12/31/23	Budget 2025
RÖRELSEINTÄKTER				
Lokalhyror		14 260	13 387	15 750
Avgifter		3 886 442	3 505 869	4 230 100
Kabel-TV		205 156	205 625	207 000
Övrigt samt administrativa avgifter		10 283	39 819	13 500
Summa rörelseintäkter		4 116 141	3 764 700	4 466 350
Försäkringsersättning vattenskada		138 395	0	0
SUMMA INTÄKTER		4 254 536	3 764 700	4 466 350
RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Administration	Not 1	238 969	209 156	451 000
Driftskostnader	Not 2	3 336 804	2 630 605	3 494 000
Summa fastighetsförvaltning		3 575 773	2 839 761	3 945 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING		678 763	924 939	521 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
Inventarier	Not 3	0	0	0
Byggnader	Not 4	125 000	125 000	125 000
Byggnadsförbättringar	Not 5-12	792 667	856 017	792 000
Summa avskrivningar		917 667	981 017	917 000
RÖRELSERESULTAT		-238 904	-56 078	-395 650
FINANSIELLA POSTER				
Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga räntecintäkter och liknande intäkter		17 990	35 485	10 000
Räntekostnader och liknande kostnader		-759 060	-748 249	-650 000
Summa finansiella poster		-741 070	-712 764	-640 000
RESULTAT EFTER FINANSPOSTER		-979 974	-768 842	-1 035 650
Extraordinära poster				
Netto extraordinär kostnad/intäkt	Not 20	10 925	0	0
Summa extraordinära poster		10 925	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		-969 049	-768 842	-1 035 650
Skatt som belastat årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-969 049	-768 842	-1 035 650

Balansräkning 2024

2024-01-01--2024-12-31

Avrundat till hela kronor

TILLGÅNGAR		12/31/24	12/31/23
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Fastighet	Not 4	2 820 671	2 945 671
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	12 301 798	13 094 465
Summa anläggningstillgångar		15 122 468	16 040 135
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	Not 14	11 373	88 621
Likvida medel	Not 15	905 911	1 928 175
Skattefordran	Not 13	19 223	9 765
Summa omsättningstillgångar		936 507	2 026 561
SUMMA TILLGÅNGAR		16 058 975	18 066 696
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	375 000	175 000
Summa bundet kapital		2 611 263	2 411 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 482 694	-2 713 853
Årets resultat		-969 049	-768 842
Omföring Fond yttre underhåll		-200 000	0
Summa fritt eget kapital		-4 651 742	-3 482 695
SUMMA EGET KAPITAL		-2 040 479	-1 071 432
Långfristiga skulder			
Banklån	Not 18	17 400 000	18 400 000
Summa långfristiga skulder		17 400 000	18 400 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld	Not 13	0	0
Leverantörsskulder		179 179	229 248
Uppl kostnad/förutbetalad intäkt	Not 16	514 550	503 154
Inre fond	Not 17	5 726	5 726
Summa kortfristiga skulder		699 455	738 128
SUMMA SKULDER		18 099 455	19 138 128
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 058 975	18 066 696
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		16 933 000	11 933 000
Panter och ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys**Den löpande verksamheten****2024**Rörelseresultat **-238 904****Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar 917 667

Erhållen ränta 17 990

Erlagd ränta -759 060

Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar -5 152

Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder -38 673

Extraordinär intäkt/kostnad netto 10 925

Kassaflöde från löpande verksamhet 143 697**Investeringsverksamhet**

Investering i byggnader 0

Kassaflöde från Investeringsverksamhet 0**Finansieringsverksamhet**

Nettoförändring av föreningens lån -1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 000 000**Årets kassaflöde -1 095 207****Likvida medel vid årets början 1 928 175****Årets kassaflöde -1 095 207****Likvida medel vid årets slut enl kontoutdrag 905 911****Likvida medel enl analysen 832 968****Kommentar.**

Den differens som finns ovan mellan Likvida medel enl kontoutdrag från banken och analysen beror på skillnader i periodisering av interimsposter.

Noter

Vi tillämpar årsredovisningslagen (ÅRL) 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 följer BFNAR 2023:1. Vi tillämpar K2-modellen, men har i år en annan tillämpning av framförallt korta skulder, vilket ger en bristande jämförbarhet med föregående räkenskapsår.

Avrundat till hela kronor	Utfall	Budget	Utfall	Budget
Not 1 Administrativa kostnader	2024	2024	2023	2025
Förbrukningsmateriel/Inventarier	30 677	11 000	23 936	15 000
Reparation och underhåll inventarier	0	0	0	0
Jubileum	9 300	0	0	250 000
Styrelse, gemensamt	107 912	50 000	90 819	80 000
Informationsgrupp	1 844	10 000	6 227	10 000
Redovisningstjänster	76 375	78 000	75 196	81 000
Serviceavg till branschorganisationer	9 084	10 000	9 164	11 000
Bankkostnader	3 778	4 000	3 814	4 000
Övriga externa tjänster	0	0	0	0
Summa adm kostnader	238 969	163 000	209 156	451 000
Not 2 Driftskostnader				
Sotning, OVK, Tillsynsavgifter	36 228	35 000	33 321	40 000
Oplanerat underhåll	426 172	70 000	246 153	100 000
Planerat underhåll byggnad	151 619	350 000	164 310	370 000
Tvättstugor	24 812	15 000	12 999	30 000
Värme, service bergvärme	82 013	10 000	7 781	25 000
Portvaktsgruppen	32 496	25 000	22 633	25 000
Inre reparationsgruppen	0	10 000	0	10 000
Trädgårdsgruppen	198 059	200 000	178 435	150 000
Snöröjning	15 854	20 000	23 830	24 000
Gemensamhetslokal, Festgrupp, Lekplats	31 152	80 000	23 955	80 000
El fastighet	138 940	190 000	138 864	210 000
El uppvärmning/värmepumpar	424 862	280 000	218 980	500 000
Fjärrvärme	535 567	405 000	375 766	425 000
Vatten och avlopp	236 039	200 000	191 000	240 000
Renhållning	181 298	160 000	207 409	175 000
Försäkringspremier	165 782	150 000	131 053	200 000
Tomträttsavgäld	329 600	330 000	329 600	550 000
Kabel-TV	200 690	200 000	200 341	200 000
Fastighetsavgift	125 620	130 000	124 175	140 000
Summa drift, reparation och underhåll	3 336 804	2 860 000	2 630 605	3 494 000
	Not 3 Inventarier		Not 4 Byggnader	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde	248 483	248 483	9 627 399	9 627 399
IB ackumulerad avskrivning	248 483	248 483	6 681 728	6 556 728
Avskrivning	25 %	25 %	1,25 %	1,25 %
Årets avskrivning belopp	0	0	125 000	125 000
UB ackumulerad avskrivning	248 483	248 483	6 806 728	6 681 728
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	2 820 671	2 945 671
Taxeringsvärde				
Fastighetens taxeringsvärde			122 657 000	122 657 000
varav byggnadsvärde			67 057 000	67 057 000

	Not 5 Värme ink bergvärme		Not 6 Elstigare	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde	3 827 481	3 827 481	1 259 000	1 259 000
IB ackumulerad avskrivning	3 827 481	3 827 481	654 680	604 320
Avskrivning	10 %	10 %	4 %	4 %
Årets avskrivning belopp	0	0	50 360	50 360
UB ackumulerad avskrivning	3 827 481	3 827 481	705 040	654 680
Planenligt restvärde vid årets slut.	-0	0	553 960	604 320
	Not 7 Trapphus		Not 8 Takomläggning	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde	3 497 380	3 497 380	9 712 316	9 712 316
IB ackumulerad avskrivning	411 322	295 908	1 646 823	1 404 015
Avskrivning	3,30 %	3,30 %	2,50 %	2,50 %
Årets avskrivning belopp	115 414	115 414	242 808	242 808
UB ackumulerad avskrivning	526 736	411 322	1 889 631	1 646 823
Planenligt restvärde vid årets slut.	2 970 644	3 086 058	7 822 685	8 065 493
	Not 9 Tvättstugor, maskiner		Not 10 Smärre fast.förb, tvättstug	
	2024	2 023	2024	2 023
Anskaffningsvärde	648 622	648 622	1 140 849	1 140 849
IB ackumulerad avskrivning	648 622	648 622	342 255	228 170
Avskrivning	10 %	10 %	10 %	10 %
Årets avskrivning belopp	0	0	114 085	114 085
UB ackumulerad avskrivning	648 622	648 622	456 340	342 255
Planenligt restvärde vid årets slut.	-0	0	684 509	798 594
	Not 11 Gemensamhetslokal, bastu, styrelserum		Not 12 Fasadrenovering	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde	633 499	633 499	5 400 000	5 400 000
IB ackumulerad avskrivning	633 500	570 150	4 860 000	4 590 000
Avskrivning	10 %	10 %	5 %	5 %
Årets avskrivning belopp	0	63 350	270 000	270 000
UB ackumulerad avskrivning	633 500	633 500	5 130 000	4 860 000
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	270 000	540 000
Not 13 Skatteavräkning		2024	2023	
Skatteskuld period 12		0	0	
Skattefordran		19 223	9 765	
Skuld/Fordran		19 223	9 765	
Not 14 Övriga omsättningstillgångar		2024	2023	
Medlemsfordringar		9 010	6 221	
Tomträttsavgäld betald för kv 1		0	82 400	
Övriga korta omsättningstillgångar		2 363	0	
Summa		11 373	88 621	
Not 15 Likvida medel		2024	2023	
Checkräkningskonto		905 911	1 928 175	
Summa		905 911	1 928 175	
Not 16 Uppl kostn/förutbet int		2024	2023	
Förinbetalda avgifter avs jan 2025		381 850	341 403	
Uppl kostn redovisning		76 375	75 196	
Uppl ränta Swedbank,		56 325	86 555	
Summa		514 550	503 154	

Not 17 Inre fond	2024	2023
Ingående saldo	5 726	5 726
Årets uttag	0	0
Avsättning	0	0
Utgående saldo	5 726	5 726

Not 18 Banklån	2024	2023	Räntesats	Villkorsändring
Swedbank ...1124	3 000 000	3 000 000	3,28 %	2/15/25
Swedbank ...5311	450 000	450 000	3,47 %	1/28/25
Swedbank ...9905	1 250 000	1 250 000	3,47 %	1/28/25
Swedbank ...6715	2 700 000	2 700 000	4,36 %	8/25/26
Swedbank ...2649	1 500 000	1 500 000	3,47 %	1/28/25
Swedbank ...5596	2 000 000	2 000 000	3,47 %	1/28/25
Swedbank ...9573		1 000 000	4,66 %	2/28/25
Swedbank ...8883	3 000 000	3 000 000	4,36 %	8/25/26
Swedbank ...4785	1 000 000	1 000 000	4,36 %	8/25/26
Swedbank ...6535	500 000	500 000	3,13 %	2/28/25
Swedbank ...4381	500 000	500 000	3,13 %	2/28/25
Swedbank ...6715	500 000	500 000	4,36 %	8/25/26
Swedbank ...0997	500 000	500 000	3,47 %	1/28/25
Swedbank ...3865	500 000	500 000	3,47 %	1/28/25
Summa banklån	17 400 000	18 400 000		

Not 19 Fond yttre underhåll	2024	2023
Ack saldo från föregående år	175 000	-31 000
Årets avsättning	200 000	206 000
Disponerat från fonden	0	0
Utgående saldo	375 000	175 000

Not 20. Extraordinär post

Vår överklagan betr fastighetsavgift 2023/2024 har godkänts av Skatteverket.

Resultat- och balansräkning 6(6)

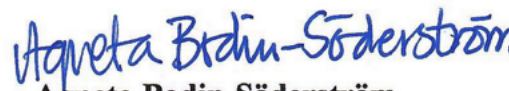
Enskede 2025-03-11



Pontus Söderström
Ordförande, portvakter.



Lisa Granhag
Sekreterare, info.



Agneta Bodin-Söderström
Kassör, trädgårdsplanering.



Lance Cederström
Lekplats, tvättstugor.



Magnus Sköld
Inre underhåll.



Albert Herstedt
Yttre underhåll, teknik/säkerhet.



Markus Strömberg Bennermo
Gemet, sociala sammankomster.

Revisorspåteckning

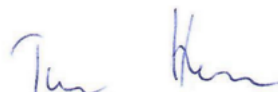
Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning

2025-03-17

2025-03-20



Katrin Pettersson



Tove Hesslow

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan 702002-1916.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2024. 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 2025-02-28



Katrin Pettersson



Tove Hesslow

Motion till ordinarie föreningsstämma för BRF Stora Gungan 2025

Vi flyttade till Skolvägen 5 månadsskiftet januari/februari 2024. Under de två vintrar som vi har bott i lägenheten har det varit väldigt kallt inomhus. Vi har vid ett flertal tillfällen fått hjälp av styrelsen med att ”motionera” och rengöra termostaterna, vilket vi är tacksamma för. Detta har dock tyvärr inte bidragit till någon märkbar eller längre förbättring av inomhustemperaturen. Vi har försökt identifiera om inomhustemperaturen påverkas av vädret utomhus, men inte upplevt uppenbara kopplingar förutom att temperaturfall och framförallt vind tycks göra det kallare.

Vad vi har förstått så är det fler som upplever samma problem och det verkar gälla lägenheter i alla tre huslängorna.

Eftersom de åtgärder som gjorts inte har lett till något bestående resultat ser vi att det behövs en grundlig och genomgripande genomgång av hela värmesystemet och vad det är som gör att alla lägenheter inte håller värmen.

Vi föreslår därför

att årsmötet ger styrelsen i uppdrag att grundligt utreda hela värmesystemet och vad det är som gör att alla lägenheter inte håller värmen samt delge medlemmarna i föreningen resultatet av utredningen.

Lina Jakobsson och Peter Kvist, Skolvägen 5.

Styrelsens svar på Lina Jakobssons och Peter Kvists motion.

Värmesystemet i Stora Gungan har snart 100 år på nacken men har moderniserats i stor utsträckning och är numera en sofistikerad anläggning som drivs av värmepumpar och fjärrvärme. Balansering av flödet har utförts och värmen är jämnt fördelad i huskropparna. Radiatorrören är dock lika gamla som husen och kan avge viss rost och smuts som kan fastna i termostaten. Termostaterna har bytts ut vid tre tillfällen till moderna och välfungerande. Vi har installerat en filteranläggning som fångar upp större delen av rost och föroreningar i radiatorvattnet samt installerat en avgasare för att ta bort syre i radiatorvattnet, för att minimera uppkomst av ny rost. Styrelsen har även ett specialverktyg för att kunna rengöra termostater som satts igen av smuts.

Regleringen av värmen kontra utomhustemperaturen sköts automatiskt. Det finns dock vissa kritiska väderlägen där automatiken inte rår på inomhusklimatet. Det är vid sydvästlig vind i temperaturspannet +1 – +5 grader. Då kan man uppleva att det är kallt inne. För Skolvägens del så kan också nordlig vind göra att det känns svalare inne pga att fönstren mot gatan är inåtgående. Ett utåtgående fönster pressas ju in i karmen och tätar vid blåst men här är det tvärt om. På dessa fönster måste den boende se till att tätningslisten sitter rätt. Ett annat faktum till kallras är skafferierna, en öppen ventil där kyler ner köket. Även takfönster skapar kallras. En spiskåpa/köksventilator med tidsstyrd forcerad ventilation kan haka upp sig och kall tilluft kommer då in genom golvspringor, dörr eller fönster. Golvdrag finns i hela vårt 100 åriga hus, speciellt hos de som rivit ut masonit/linoleum golv som ursprungligen fanns i lägenheterna.

Det senaste året har en större systemrengöring av värmebärarkrets och radiatorväxlare samt urspolning och rengöring av värmesystem utförts som ett led i att förbättra verkningsgraden minska underhållsbehov och förlänga livslängden av värmesystemet och dess komponenter. Styrelsen kommer att fortsätta att övervaka att de åtgärder som vidtagits ger önskvärt resultat och att vid behov rengöra termostater.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.

2025-03-12

Valberedningen föreslår poster enligt nedan

Avgår

Lisa Granhag
Albert Herstedt

Omval 2 år

Markus Bennermo

Kvarstår 1 år

Agneta Bodin Söderström
Lance Cederström
Magnus Sköld
Pontus Söderström

Nyval

Helén Thorö, 2 år
Dani Walther, 2 år

Revisorer

Katrin Pettersson, omval 1 år
Tove Hesslow, omval 1 år

Valberedning

Albert Herstedt, 1 år
Camilla Smedberg, omval 1 år

Valberedningen föreslår att ersättning till styrelsen kvarstår som en middag enligt tidigare tradition.

Valberedningen,

Sofie Falkkloo och Camilla Smedberg