

Brf Stora Gungan



Välkommen till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Dag: tisdagen den 14 april 2026

Tid: 19.00

Plats: Gemensamhetslokalen, Yrkesvägen 11

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens 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. Stämmans avslutande.

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

Efter avslutat möte serveras fika.

Styrelsen för BRf Stora Gungan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stora Gungan får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31. Årsredovisningen är upprättad 2026-03-17.

Styrelsen (sammansättning efter ordinarie stämma i april 2025)

Pontus Söderström	Ordförande t.o.m. 2025-12-09 samt portvakter
Agneta Bodin-Söderström	Kassör och trädgårdsplanering
Markus Bennermo	Sekreterare samt teknik och säkerhet t.o.m. 2025-12-09, ordförande fr.o.m. 2025-12-10 samt info
Lance Cederström	Yttre underhåll
Helén Thorö	Tvättstugor och lekplats, sekreterare fr.o.m. 2025-12-10
Magnus Sköld	Inre underhåll
Dani Walther	Gemet och sociala sammankomster, teknik och säkerhet fr.o.m. 2025-12-10

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under 2025, varav ett konstituerande möte efter årsstämman och ett budgetmöte. Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 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 Peter Kvist som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Smedberg och Albert Herstedt.

Allmänna föreningsfrågor

Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening och äger tre bostadshus med en sammanlagd boyta om 6 099 kvm. Byggnaderna är belägna på fastigheterna Stora Gungan 1, Stora Gungan 2 och Stora Gungan 3 inom Enskede i Stockholms kommun, vilka innehas med tomträtt.

I föreningen fanns vid senaste årsskifte 75 hushåll. Under 2025 har två 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 förvaltas till stor del av medlemmarna själva, vilket starkt bidrar till såväl gemensamhetskänslan i föreningen som ansvarstagandet hos medlemmarna likväl som det främjar föreningens ekonomi genom att hålla föreningens utgifter nere. Arbetet organiseras i arbetsgrupper med olika ansvarsområden. Vid större arbeten eller där fackmannakunskap krävs anlitas entreprenörer. Styrelsens önskan är att föreningen även fortsatt förvaltas av medlemmarna själva i så stor utsträckning som möjligt. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och nyttjar vid behov bland annat deras juridiska service.

Sammanfattning från arbetsgrupperna

Information m.m

Föreningens webbplats, www.brfstoragungan.se, administreras av informationsgruppen, som löpande håller den uppdaterad. Det finns även en sluten facebookgrupp där medlemmarna kan dela hälsningar, information och idéer med varandra. Gruppen, som heter Brf Stora Gungan, har i dagsläget 91 medlemmar och fungerar som ett uppskattat forum för medlemmarna.

Föreningen skickar dessutom ut ett nyhetsbrev till alla medlemmar som har registrerat sin e-postadress. Dessa innehåller sammanfattningar från styrelsemöten och annan angelägen information till medlemmarna. Nyhetsbreven finns också tillgängliga på hemsidan och i samtliga trapphus.

Styrelsen nås i första hand via e-post på styrelsen@brfstoragungan.se. Kontaktuppgifter till styrelseledamöterna finns anslagna i trapphusen samt på föreningens webbplats. Föreningens arbetsgrupper har egna e-postadresser så att medlemmarna kan e-posta frågor och förslag direkt till ansvarig arbetsgrupp. Dessa adresser presenteras på hemsidan i anslutning till informationen om arbetsgrupperna.

Teknik och säkerhet

Föreningen har avtal med BK Fastighetsservice avseende support och jourutryckning vid akuta fastighetsärenden, dygnet runt. De kan kontaktas vid akuta situationer som rör till exempel vatten, avlopp, gas eller el. Vid nyttjande av tjänsten ska styrelsen alltid meddelas.

En policy för hantering av nycklar och kodlås inom föreningen har upprättats och distribuerats till styrelsen för hantering. Fler vattenvarnare har införskaffats till lägenheterna, sedan lång tid tillbaka tillhandahåller föreningen kostnadsfritt vattenvarnare till medlemmarna i syfte att förebygga och minimera risken för vattenskador.

Den årliga genomgången av föreningens brandskydd har genomförts tillsammans med Firesafe, där bland annat brandvarnare, brandsläckare och nödutgångsbelysning kontrollerats. En inspektion av föreningens trapphus, källare och övriga allmänna utrymmen har gjorts för att säkerställa att dessa inte belamrats med föremål, då föreningen som ett led i det förebyggande brandskyddsarbetet sedan länge har uppmanat medlemmarna att hålla dessa fria av säkerhetsskäl. Under hösten infördes en kompletterande rutin med en ytterligare funktionskontroll av föreningens brandvarnare. Syftet är att säkerställa att samtliga är i gott skick med friska batterier inför den mörkare årstiden när användandet av levande ljus tenderar att öka.

Bergvärmeanläggningen har fungerat utan driftavbrott under året, och inga större serviceåtgärder har behövt genomföras. Under sommarmånaderna har värmepumparna rutinmässigt stängts av eftersom priset på fjärrvärmen då är låg, samtidigt som bergvärmeanläggningen ges möjlighet till återhämtning efter hög belastning under uppvärmningssäsongen. Detta minskar antalet totala drifttimmar per år och förlänger därmed livslängden på kostsamma komponenter. Även fjärrvärmen har fungerat störningsfritt under året och har vid behov fått gå in som stöd till bergvärmen under kallare perioder. Systemen är fullt integrerade med varandra, och prisutvecklingen på el för bergvärmepumparna gentemot priset för fjärrvärme bevakas för att vid eventuella längre pristoppar växla till att endast använda den värmekälla som är mest kostnadseffektiv för föreningen.

Ett arbete med att djupare analysera materialet från den tidigare genomförda filmningen av stående och liggande stammar samt påstick har påbörjats. Syftet är att bereda ett gediget underlag för långsiktig underhållsplanering samt för att vid försäkringsförhandlingar kunna påvisa föreningens proaktiva arbete med löpande underhåll och kontroll av stammarnas funktion och skick.

För att säkerställa tillräcklig elkapacitet i samband med föreningens 100-årsfirande installerades ett nytt 32A-uttag vid fastigheten på Stora Gungans väg 17. Därutöver införskaffades även en mindre så kallad byggcentral för att kunna försörja festen med ström.

Av rutinmässiga säkerhetsskäl programmerades en ny portkod in under december månad och kommunicerades till samtliga medlemmar.

Tvättstugor

Service av maskinerna har utförts löpande under året. Styrelsen har beslutat att inte förnya avtal om löpande service med Stuvsta Vitvaruservice eftersom avtalet inte använts på flertalet år och därför inte bedömdes som nödvändigt. Föreningen har fortsatt möjlighet att vid behov utnyttja Stuvsta Vitvaruservice vid t.ex. tekniska fel på maskinerna.

Yttre underhåll

De fyra sandningslådorna på gården har målats. Ett nytt staket har färdigställts utmed Yrkesvägen och nya grindar har tillverkats och monterats vid Skolvägen, Yrkesvägen och Stora Gungans väg. I övrigt har gruppen gått igenom och uppdaterat underhållsplanen. Eftersom flera större åtgärder avseende yttre underhåll har gjorts under tidigare år har det inte funnits behov av några större åtgärder under 2025.

Inre underhåll

Gruppen genomför fortlöpande arbete med inre tekniskt underhåll av våra fastigheter. Bland annat har gruppen regelbundet gått igenom portarna för åtgärdande av eventuella brister. Man har även mottagit rapporter från medlemmar om brister eller fel, antingen för direkt åtgärd av någon i gruppen eller där så behövts av våra kontrakterade entreprenörer.

Under den kalla perioden har medlemmar i gruppen gjort hembesök hos medlemmar för att gå igenom radiatorventiler 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 2025 har föreningen haft sju trädgårdsdagar, varav en extra för att göra trädgården extra fin inför 100-årsjubileet. 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 Trädmästarna som beskurit fruktträd. Då T-banehäcken ursprungligen är en naverlönnhäck började vi 2024 gallra ut

den för att få fram naverlönnen och planterat nya naverlönsplantor. Det arbetet fortsatte under 2025 då vi planterade ytterligare 10 nya ”stora” naverlönsplantor. Arbetet kommer fortsätta under 2026. Under året har vi gallrat ur syrenhäcken Yrkesvägen/Stora gungans väg och ansat och rensat tuijahäcken vid sopstationen vid Yrkesvägen. Vi har oljat in och lagat ett flertal möbler.

Gemet och sociala sammankomster

Arbetsgruppen har under året ansvarat för föreningens gemensamhetsutrymmen, inklusive festlokal med pentry, mindre umgängesrum samt relaxavdelning med bastu. Arbetet har omfattat löpande tillsyn, inventering, städning samt mindre kompletteringar och reparationer vid behov.

Gruppens målsättning att genomföra minst en social aktivitet per kvartal har uppnåtts. De arrangerade aktiviteterna har varit välbesökta och uppskattade av föreningens medlemmar och boende. Detta har bidragit till att stärka den sociala gemenskapen inom föreningen och fungerar samtidigt som ett uppskattat inslag för alla som engagerar sig i föreningens självförvaltande modell. Målsättningen kvarstår för kommande verksamhetsår.

Under 2025 har följande aktiviteter genomförts:

- **Vårskål på gården**, Skärtorsdagen den 17 april
- **Tårtkalas** den 11 juni, i samband med skolavslutningen
- **Föreningens 100-årsfest** den 6 september, arrangerad av en särskild planeringsgrupp; delar av årets budget för Gemet användes för detta evenemang
- **Halloweenfirande på gården** den 25 oktober, med temapynt, godis och dryck
- **Julgranstävning** den 30 november, med fika, besök av tomten och utdelning av julklappar till barnen; julgranen restes dagen innan
- **Julpub i Gemet** den 29 november, enligt föreningens tradition, med dryck, snacks, musikquiz och juldekorationer

Återvinningen

Under året har vi etablerat en tydligare struktur för återvinningshanteringen genom att utse en ansvarig person för området. Detta innebär att föreningen har en dedikerad person för att hantera eventuella problem, behov av justeringar samt löpande tillsyn av återvinningsstationerna. På gården finns två återvinningsstationer, båda försedda med tydliga skyltar som anger vilka fraktioner som ska lämnas var, vilket underlättar korrekt sortering för de boende.

Inför 2026 planeras det att genomföra en översyn av samtliga kärl. Syftet är att identifiera vilka kärl som behöver bytas ut, då vissa saknar lock eller är i sämre skick. Vi planerar också att utreda möjligheten att byta till kärl med dubbla lock för att underlätta sophämtningen, då nuvarande placering och utformning är mer anpassad för de boende än för sophämtarnas arbetsflöde.

Återvinningen fungerar i huvudsak väl och kräver begränsade insatser i det dagliga. Under året har dock följande åtgärder genomförts av ansvarig:

- **Upprättande av tömningsschema**, efter önskemål från boende, för att underlätta planering och undvika att mötas av fulla kärl.
- **Beställning av kompostpåsar** för att säkerställa att dessa finns tillgängliga vid behov.
- **Städning i samband med trädgårdsdagar** samt löpande enklare städinsatser mellan dessa tillfällen.

- **Extra upphämtning under mellandagarna** då mängden kartong och papper ökar markant. Denna åtgärd visade sig vara mycket uppskattad och nödvändig.
- **Snöröjning och sopning vid snöfall** för att säkerställa god tillgänglighet till stationerna samt möjliggöra öppning av kärl som annars riskerat att blockeras av tung snö.

Portvakter

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

Lekplats

Lekplatsgruppen har under året bytt ut sanden i sandlådan i och kring båten samt reparerat flera av de fasta träinstallationerna på lekplatsen.

100-årsgrupp

En tillfällig arbetsgrupp skapades under 2024 för att planera för föreningens 100-årsjubileum 2025. Gruppens arbete intensifierades ju närmare vi kom festdagen den 6 september 2025. Dagen blev en succé med ett gigantiskt cirkustält som restes kvällen innan. Dagen började med champangebrunch följt av clown, trollkarl, popcorn, sockervadd, en 100 decimeter lång tårta, grillbuffé, DJ, uppträdande av familjen Sköld-Uggeldahl, live-musik med bandet Furillos och en bemannad bar under hela dagen, kvällen och natten. Inte minst var det bokrelease med signering av Jacob Hårds bok "Stora Gungan hundra år". Det serverades ca 250 portioner grillbuffé, så dagen var välbesökt av de flesta medlemmar och inbjudna gäster. Dagen efter var det många som hjälptes åt att städa upp och ta ner tältet.

Ekonomi

Ur en ekonomisk synvinkel har de senaste 3 till 4 verksamhetsåren för föreningen präglats av stigande omvärldskostnader och en starkt ökad inflation. Detta gäller framförallt kostnaderna för tomträtt samt föreningens lån. Föreningens totala kostnader 2025 är ca 45 % högre än de var 2022.

Ekonomi har därför varit en prioriterad fråga för styrelsen under förvaltningsåret. Fokus har varit på

- att säkerställa ett stabilt positivt kassaflöde för föreningen, så att det på sikt ska finnas kapital t.ex. till att amortera av föreningens skulder och till att delfinansiera framtida tekniska underhållsåtgärder,
- att vända ett negativt bokföringsmässigt resultat till ett positivt.

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 miljoner och har finansierats med nya lån på ca 19 miljoner 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 är aktuella.

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 delfinansiera 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 780 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 miljoner av egna medel. De senaste åren har vi haft negativa kassaflöden mest p.g.a. starkt ökade räntekostnader samt kraftigt höjd tomträttsavgäld. För att motverka dessa kostnadsökningar har vi höjt årsavgiften med totalt 25 % de senaste två åren. Efter dessa höjningar har vi positiva kassaflöden och räknar då med att under några år höja i takt med inflationen eller något över densamma.

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.

Övergång från K2 till K3-regelverket

Bokföringsnämnden har ändrat sina rekommendationer vilket innebär att alla bostadsrätts-föreningar skall tillämpa K3 i sin årsredovisning från och med verksamhetsåret 2026. Den mest påtagliga förändringen blir att man skall göra en komponentindelning samt fördelning av byggnadernas värde och ackumulerade avskrivningar på dessa komponenter. Exempel på komponenter kan vara yttertak, VVS, stomme och grundläggning. För vår del kommer detta inte att medföra något större arbete ej heller någon nämnvärd påverkan på våra kommande bokförda resultat.

Flerårsöversikt/årsavgift

I nedanstående tabell har vi inkluderat den kommande höjningen av tomträttsavgälden. Vi har antagit att räntesatserna på föreningens lån kommer ligga på 2,75% under perioden samt att inflationen ligger runt det officiella målet 2%.

Flerårsprognos 2026-2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Årsavgift samt övriga regelmässiga intäkter tkr	4 494	5 143	5 400	5 670	5 954	6 251
Höjning %	10	15	5	5	5	5
Administrativa kostnader tkr	479	156	161	166	170	176
Fastighetskostnader exkl Tomträtt tkr	2 919	3 158	3 221	3 286	3 351	3 418
Tomträtt tkr	550	707	835	945	1 050	1 050
Räntekostnad netto tkr	599	535	475	475	475	475
Avskrivningar tkr	918	647	647	647	647	647
Prognosticerat bokfört resultat tkr	-780	-60	61	152	260	485
Likvida medel tkr i slutet av året	846	1 433	2 141	2 940	3 847	4 980

Nyckeltal enl BFNR 2023:1	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning tkr	4 494	4 254	3 764	3 673	3 471	3 425
Långa skulder tkr	17 400	17 400	18 400	18 400	17 900	16 900
Räntekänslighet %	3,9	4,1	4,9	5	5,2	4,9
Redovisat resultat tkr	-780	-969	-767	-393	-826	-374
Årsavgift per kvm	737	637	575	575	532	525
Skuldkvot, lån/omsättning	3,87	4,1	5	5	5,2	4,9
Skuld/BOA kr/kvm	2 853	2 853	3 016	3 016	2 909	2 771
Sparande/kvm upplåten yta	23	0	25	96	66	103
Energikostnad kr/kvm	188	218	152	157	145	120

Med bostadsrätt upplåten yta kvm 6099

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat 2025

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-4 651 743
Årets resultat före fondförändring	-780 359
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>273 000</u>
Summa över/underskott	-5 359 102

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-5 359 102

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

Resultaträkning 2025

2025-01-01--2025-12-31

Avrundat till hela kronor

	Tilläggs- upplysning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	Budget 2026
RÖRELSEINTÄKTER				
Lokalhyror		14 484	14 260	15 000
Avgifter		4 270 527	3 886 442	4 912 800
Kabel-TV		206 346	205 156	206 000
Övrigt samt administrativa avgifter		3 558	10 283	9 200
Summa rörelseintäkter		4 494 915	4 116 141	5 143 000
Försäkringsersättning vattenskada		106 930	138 395	0
Övriga intäkter i samband med Jubileet		71 195	0	0
SUMMA INTÄKTER		4 673 040	4 254 536	5 143 000
RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Administration	Not 1	479 152	238 969	156 000
Driftskostnader	Not 2	3 469 416	3 336 804	3 865 000
Summa fastighetsförvaltning		3 948 568	3 575 773	4 021 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING		724 472	678 763	1 122 000
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	792 667	523 000
Summa avskrivningar		917 667	917 667	648 000
RÖRELSERESULTAT		-193 195	-238 904	474 000
FINANSIELLA POSTER				
Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		6 683	17 990	5 000
Räntekostnader och liknande kostnader		-606 587	-759 060	-540 000
Summa finansiella poster		-599 904	-741 070	-535 000
RESULTAT EFTER FINANSPOSTER		-793 099	-979 974	-61 000
Extraordinära poster				
Netto extraordinär kostnad/intäkt	Not 20	12 740	10 925	
Summa extraordinära poster		12 740	0	
RESULTAT FÖRE SKATT		-780 359	-969 049	-61 000
Skatt som belastat årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-780 359	-969 049	-61 000

Balansräkning 2025

2025-01-01--2025-12-31

Avrundat till hela kronor

TILLGÅNGAR

		<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
Fastighet	Not 4	2 695 671	2 820 671
Fastighetsförbättringar	Not 5-12	11 509 131	12 301 798
Summa anläggningstillgångar		14 204 801	15 122 468
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	Not 14	161 337	11 373
Likvida medel	Not 15	845 929	905 911
Skattefordran	Not 13	1 798	19 223
Summa omsättningstillgångar		1 009 064	936 507
SUMMA TILLGÅNGAR		15 213 865	16 058 975

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>302 000</u>	<u>375 000</u>
Summa bundet kapital		2 538 263	2 611 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 21	-4 578 744	-3 482 694
Årets resultat		-780 359	-969 049
Omföring Fond yttre underhåll		0	-200 000
Summa fritt eget kapital		-5 359 102	-4 651 742
SUMMA EGET KAPITAL		-2 820 839	-2 040 479

Långfristiga skulder

Banklån	Not 18	17 400 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		17 400 000	17 400 000

Kortfristiga skulder

Skatteskuld	Not 13	10 186	0
Leverantörsskulder		78 683	179 179
Uppl kostnad/förutbetalad intäkt	Not 16	540 109	514 550
Inre fond	Not 17	5 726	5 726
Summa kortfristiga skulder		634 705	699 455

SUMMA SKULDER

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR

OCH SKULDER

15 213 865	16 058 975
-------------------	-------------------

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar		16 933 000	16 933 000
Panter och ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2025	2024
Rörelseresultat	-193 195	-238 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	917 667	917 667
Erhållen ränta	6 683	17 990
Erlagd ränta	-606 587	-759 060
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-132 539	-5 152
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-64 751	-38 673
Extraordinär intäkt/kostnad netto	12 740	10 925
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 213	143 697
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader	0	0
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Nettoförändring av föreningens lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-1 000 000
Årets kassaflöde	-59 982	-1 095 207
Likvida medel vid årets början	905 911	1 928 175
Årets kassaflöde	-59 982	-1 095 207
Likvida medel vid årets slut enl. kontoutdrag	845 929	905 911
Likvida medel enl. analysen	845 929	832 968

Kommentar beträffande år 2024

Den differens som finns ovan mellan likvida medel enligt 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 2024:1. Vi tillämpar K3-modellen. Avskrivning sker linjärt baserat på beräknad nyttjandeperiod.

Avrundat till hela kronor	Utfall	Budget	Utfall	Budget
Not 1 Administrativa kostnader	2025	2025	2024	2026
Förbrukningsmateriel/Inventarier	20 226	15 000	30 677	10 000
Reparation och underhåll inventarier	0	0	0	0
Jubileum	275 963	250 000	9 300	0
Styrelse, gemensamt	84 580	80 000	107 912	40 000
Informationsgrupp	6 983	10 000	1 844	10 000
Redovisningstjänster	77 925	81 000	76 375	81 000
Serviceavg till branschorganisationer	9 236	11 000	9 084	11 000
Bankkostnader	4 240	4 000	3 778	4 000
Övriga externa tjänster	0	0	0	0
Summa adm kostnader	479 152	451 000	238 969	156 000
Not 2 Driftskostnader				
Sotning, OVK, Tillsynsavgifter	44 673	40 000	36 228	45 000
Oplanerat underhåll	354 793	100 000	426 172	200 000
Planerat underhåll byggnad	317 466	370 000	151 619	500 000
Tvättstugor	7 621	30 000	24 812	10 000
Värme, service bergvärme	0	25 000	82 013	25 000
Portvaktsgruppen	34 257	25 000	32 496	25 000
Inre reparationsgruppen	0	10 000	0	0
Trädgårdsgruppen	122 471	150 000	198 059	150 000
Snöröjning	19 272	24 000	15 854	20 000
Gemensamhetslokal, Festgrupp	39 188	80 000	31 152	40 000
Lekplats				15 000
El fastighet	162 529	210 000	138 940	210 000
El uppvärmning/värmepumpar	358 668	500 000	424 862	400 000
Fjärrvärme	351 258	425 000	535 567	400 000
Vatten och avlopp	273 014	240 000	236 039	240 000
Renhållning	140 268	175 000	181 298	175 000
Försäkringspremier	355 318	200 000	165 782	355 000
Tomträttsavgäld	550 700	550 000	329 600	707 000
Kabel-TV	202 620	200 000	200 690	208 000
Fastighetsavgift	135 300	140 000	125 620	140 000
Summa drift, reparation och underhåll	3 469 416	3 494 000	3 336 804	3 865 000
	Not 3 Inventarier		Not 4 Byggnader	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde	248 483	248 483	9 627 399	9 627 399
IB ackumulerad avskrivning	248 483	248 483	6 806 728	6 681 728
Avskrivning	25%	25%	1,25%	1,25%
Årets avskrivning belopp	0	0	125 000	125 000
UB ackumulerad avskrivning	248 483	248 483	6 931 728	6 806 728
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	2 695 671	2 820 671
Taxeringsvärde				
Fastighetens taxeringsvärde			132 528 000	122 657 000
varav byggnadsvärde			80 328 000	67 057 000

	Not 5 Värme ink bergvärme		Not 6 Elstigare	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde	3 827 481	3 827 481	1 259 000	1 259 000
IB ackumulerad avskrivning	3 827 481	3 827 481	705 040	654 680
Avskrivning	10%	10%	4%	4%
Årets avskrivning belopp	0	0	50 360	50 360
UB ackumulerad avskrivning	3 827 481	3 827 481	755 400	705 040
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	503 600	553 960
	Not 7 Trapphus		Not 8 Takomläggning	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde	3 497 380	3 497 380	9 712 316	9 712 316
IB ackumulerad avskrivning	526 736	411 322	1 889 631	1 646 823
Avskrivning	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Årets avskrivning belopp	115 414	115 414	242 808	242 808
UB ackumulerad avskrivning	642 150	526 736	2 132 439	1 889 631
Planenligt restvärde vid årets slut.	2 855 230	2 970 644	7 579 877	7 822 685
	Not 9 Tvättstugor, maskiner		Not 10 Smärre fast.förb, tvättstug	
	2025	2 024	2025	2 024
Anskaffningsvärde	648 622	648 622	1 140 849	1 140 849
IB ackumulerad avskrivning	648 622	648 622	456 340	342 255
Avskrivning	10%	10%	10%	10%
Årets avskrivning belopp	0	0	114 085	114 085
UB ackumulerad avskrivning	648 622	648 622	570 425	456 340
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	570 424	684 509
	Not 11 Gemensamhetslokal, bastu, styrelserum		Not 12 Fasadrenovering	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde	633 499	633 499	5 400 000	5 400 000
IB ackumulerad avskrivning	633 500	570 150	5 130 000	4 860 000
Avskrivning	10%	10%	5%	5%
Årets avskrivning belopp	0	63 350	270 000	270 000
UB ackumulerad avskrivning	633 500	633 500	5 400 000	5 130 000
Planenligt restvärde vid årets slut.	0	0	0	270 000
Not 13 Skatteavräkning	2025	2024		
Skatteskuld period 12	10 186	0		
Skattefordran	1 798	19 223		
Skuld/Fordran	8 388	19 223		
Not 14 Övriga omsättningstillgångar	2025	2024		
Medlemsfordringar	5 237	9 010		
Tomträttsavgäld betald för kv 1	156 100	0		
Övriga korta omsättningstillgångar	0	2 363		
Summa	161 337	11 373		
Not 15 Likvida medel	2025	2024		
Checkräkningskonto	845 929	905 911		
Summa	845 929	905 911		
Not 16 Uppl kostn/förutbet int	2025	2024		
Förinbetalda avgifter avs jan 2026	369 875	381 850		
Uppl kostn redovisning	127 925	76 375		
Uppl ränta Swedbank,	42 309	56 325		
Summa	540 109	514 550		

Not 17 Inre fond	2025	2024		
Ingående saldo	5 726	5 726		
Årets uttag	0	0		
Avsättning	0	0		
Utgående saldo	5 726	5 726		
Not 18 Banklån	2025	2024	Räntesats	Villkorsändring
Swedbank ...1124	3 000 000	3 000 000	2,51	2026-02-15
Swedbank ...5311	450 000	450 000	2,52	2026-01-28
Swedbank ...9905	1 250 000	1 250 000	2,52	2026-01-28
Swedbank ...6715	2 700 000	2 700 000	4,36	2026-08-25
Swedbank ...2649	1 500 000	1 500 000	2,52	2026-01-28
Swedbank ...5596	2 000 000	2 000 000	2,52	2026-01-28
Swedbank ...8883	3 000 000	3 000 000	4,36	2026-08-25
Swedbank ...4785	1 000 000	1 000 000	4,36	2026-08-25
Swedbank ...6535	500 000	500 000	2,48	2026-02-28
Swedbank ...4381	500 000	500 000	2,48	2026-02-28
Swedbank ...6715	500 000	500 000	4,36	2026-08-25
Swedbank ...0997	500 000	500 000	2,52	2026-01-28
Swedbank ...3865	500 000	500 000	2,52	2026-01-28
Summa banklån	17 400 000	17 400 000		
Not 19 Fond yttre underhåll	2025	2024		
Ack saldo från föregående år	375 000	175 000		
Årets avsättning	200 000	200 000		
Disponerat från fonden	-273 000	0		
Utgående saldo	302 000	375 000		

Not 20. Extraordinär post

Vår överklagan betr fastighetsavgift 2024/2025 har godkänts av Skatteverket och regleras nu fullt ut.

Not 21 Balanserat resultat	2025
IB	-3 482 694
Omföring YF 2024	-200 000
Föregående års resultat	-969 049
Årets omföring YF	-200 000
Disponerat från Yttre Fond	273 000
Utgående saldo	-4 578 743

Enskede 2026-03-

Markus Bennermo Ordförande, info	Helén Thorö Sekreterare, tvättstugor, lekplats	Agneta Bodin-Söderström Kassör, trädgård	Pontus Söderström Portvakter, inre underhåll
--	---	--	--

Lance Cederström Yttre underhåll	Magnus Sköld Inre underhåll	Dani Walther Teknik och säkerhet, Gemet, återvinning
--	---------------------------------------	--

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning 2026-03-

Katrin Pettersson**Tove Hesslow**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gungan 702002-1916.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2025. 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 2026-03-10



Katrin Pettersson



Tove Hesslow

2026-03-15

Valberedningen föreslår poster enligt nedan

Avgår

Lance Cederström

Omval 2 år

Agneta Bodin Söderström

Pontus Söderström

Magnus Sköld

Kvarstår 1 år

Markus Bennermo

Helén Thorö

Dani Walther

Nyval

Anders Pettersson, 2 år

Revisorer

Katrin Pettersson, 1 år

Rickard Renholm, 1 år

Revisorssuppleanter

Christina Kings, 1 år

Alice Murray, 1 år

Valberedning

Camilla Smedberg, 1 år

Albert Herstedt, 1 år

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

Valberedningen,

Camilla Smedberg och Albert Herstedt