

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, föreningens sextionde verksamhetsår.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-25 bestått av:

Ordinarie	Lennart Gahm Kari Svensson Bosse Gigel Hans Jonsson Linn Sandström	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Gunnar Hallén Lisbeth Karlsson Anna Blomberg Johan Ehrensvärd Daniel Stjärnlöf	
Internrevisor	Sofia Bengtsson	
Revisorsuppleant	Tomas Vikström	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	
Valberedning	Evert Roos, sammankallande Anders Wikberg Leif Årre	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats. Styrelseledamöter och förvaltning har dessutom haft ett antal informella sammankomster. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 april 2013.

Allmänt

SGB 1 bildades 1954 och verksamheten omfattar förvaltningen av 151 bostadsrättslägenheter i fem huskroppar med fastighetsbeteckningen Ritorp 5 i Solna. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar genom Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I fastigheterna finns förutom lägenheter även garage, parkeringsplatser, förrådsutrymmen och 3 kommersiella lokaler som hyrs ut. Förvaltningen av fastigheterna sker i samarbete med Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2 (SGB 2).

Föreningens lägenhetsbestånd

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt	Lägenhetsyta
21 st	55 st	69 st	6 st	151 st	9262,79

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades senast 2013.

Under året har 19 lägenheter överlåtit.

<u>Lgh nr och gatuadress</u>	<u>Utflyttad</u>	<u>Inflyttad</u>
Lgh 19 Regementsgatan 56, 4 tr	Ramzi Hamam	Sepideh Sadjadi
Lgh 25 Regementsgatan 56, 5 tr	Marcus Eriksson & Fredrika Svanström	Jamaledin Ardalan & Faredeh Moridkharati
Lgh 31 Regementsgatan 56, 6 tr	Elena Arvilander	Patrik Tengdelius
Lgh 36 Regementsgatan 56, 6 tr	Dödsbo I Israelsson	Nina Flink & Georgios Vassiliou
Lgh 36 Regementsgatan 56, 6 tr	Nina Flink & Georgios Vassiliou	Haidar Hassoun
Lgh 38 Regementsgatan 56, 7 tr	Dijana Pavlovic	Petter & Åsa Viklund
Lgh 55 Enköpingsvägen 19 B, 2 tr	Ivan & Hanna Monthan	Pontus Cidrér
Lgh 84 Ritorpsvägen 7, 2tr	Lars Österberg	Simon Nilsson & Torsten PAMPL
Lgh 86 Ritorpsvägen 13, 3 tr	Thersese Alfredén & Ronnie Karlsson	Nicklas Höglund & Simona Hrstkova
Lgh 94 Ritorpsvägen 5, 1 tr	Marco Greppi & Beatrice Winkler Greppi	Shamim Alladin & Fahd Azam Gondal
Lgh 100 Ritorpsvägen 5, 2 tr	Anna & David Blomberg	Jenny Andreasson
Lgh 106 Ritorpsvägen 5, 3 tr	Maria Norén & Linus Fredriksson	Sofia Ehn & Johan Medin
Lgh 111 Ritorpsvägen 1, 3 tr	Katarina & Daniel Forsling	Papely Kassiri & Dimitrios Tsotras
Lgh 112 Regementsgatan 54, 1tr	Chafia Fertal & Abdellah Zobot	Fredrik Saegebrecht
Lgh 114 Regementsgatan 52, 1tr	Patrik Kuokkanen	Agneta Pettersson
Lgh 121 Regementsgatan 48, 1tr	Aino Ahonen & Patrik Eriksson	Jan, Lina & Lotta Savås
Lgh 135 Regementsgatan 46, 2tr	Malene Lagerström	Åsa Sund
Lgh 138 Regementsgatan 54, 3 tr	Pernilla Midell	Ulrika By
Lgh 142 Regementsgatan 52, 3 tr	Marina Johansson	Johan Callermo

Vi hälsar de nyinflyttade välkomna till vår förening.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltare är Jarlis Jarlheden. Föreningen förvaltas i samverkan med SGB 2.

Utförda åtgärder under året.

Yttre underhåll/miljö

- * Föreningens nya låsningssystem färdigställdes under våren 2014.
- * Omläggning av taken på låghusen genomfördes under året med ett mycket gott resultat. Plåttaket på höghuset Regementsgatan 56 har målats om.
- * En ordentlig trädansning har utförts längs Regementsgatan på järnvägssidan. En översyn av hela området har gjorts med nedtagande av döda träd och grenar.
- * Sedvanlig vår- och höststädning har utförts av medlemmarna.

Planerade åtgärder utvändigt

- * En grupp från styrelsen/förvaltaren har bildas för att se över behovet av bilvärmare, elstolpsuttag och övriga belysningen på fasad och i trädgården.
- * Översyn av våra parkeringsskyltar, och offertintagande från parkeringsbolag har gjorts under hösten för att få bukt med alla felparkeringar inom vårt område.
- * De 18 nedslitna garageportarna kommer att bytas under 2014 till energibesparande portar.

Inre underhåll/miljö

- * Översyn och byten av avloppsrör har utförts i storgaraget då de var rostangripna.
- * Nyttjanderättsavtal för samtliga parkeringsplatser har utfärdats.
- * Fd wok-restaurangen har övertagits av en ny hyresgäst, SVF AB. I samband med detta har det i lokalen utförts renovering av värme, elinstallationer och undertak.
- * Regementsgatan 56 (höghuset) har fått godkänt på OVK-besiktning. Dröjsmålet har bli berott på att många köksventiler var felmonterade efter olika köksrenoveringar.
- * Nya LED-armaturer i trapphuset, källargångar, förråd och cykelrum är nu installerat i alla hus. SGB 1 har installerat nära 200 st LED-armaturer.
- * Föreningen har under hösten påbörjat övergång till fastighetsprogrammet Hogia Fastighet. För medlemmarna innebär det mer specificerade avier.
- * SGB 1 har installerat vattenbehandlingsutrustning från företaget Bauer. Dels för värmesystemet för att förbättra värmeledningsförmågan i elementen, dels för tappvarmvattnet för att få bort bruna utfällningar.

Övrigt

- * Styrelsemedlemmar har besökt ett antal fastighetsmässor under året.
- * Styrelsemedlemmar har deltagit vid Bostadsrätternas (f d SBC) utbildningar.
- * Internrevisorsuppleant Tomas Vikström tog över interrevisionen när ordinarie internrevisor lämnade sitt uppdrag i maj 2013.

Löpande underhåll

Under året har löpande fastighetsunderhåll utförts.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under 2013-01-01 till 2013-12-31 varit 580 kr per kvm.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 432 161
årets resultat	<u>-51 916</u>
	1 380 245

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	500 000
från yttre reperationfond återföres	-500 000
i ny räkning överföres	<u>1 380 245</u>
	1 380 245

Resultat och ställning

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	1	6 104 456	6 050 450
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-971 453	-1 584 821
Driftskostnader	3	-2 552 064	-2 468 802
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-189 151	-116 704
Personalkostnader	5	-616 820	-597 425
Avskrivningar	6	<u>-1 024 994</u>	<u>-952 664</u>
Resultat före finansiella poster		749 974	330 034
Ränteintäkter		12 482	2 624
Räntekostnader		<u>-814 372</u>	<u>-805 137</u>
Årets resultat		<u><u>-51 916</u></u>	<u><u>-472 479</u></u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	21 442 233	18 173 283
Mark		7 808 755	7 808 755
Kulvert och dagvatten	8	155 415	177 617
Hiss	9	0	0
Balanserade kostnader för fasad	10	0	0
Bredband	11	162 102	185 258
Passerkontroll- och bokningssystem	12	564 300	595 650
Byggnadstillbehör	13	97 045	171 031
Summa anläggningstillgångar		30 229 850	27 111 594
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		8 307	46 969
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter		53 531	49 657
Kassa och bank		1 706 405	257 619
Summa omsättningstillgångar		1 768 243	354 245
Summa tillgångar		31 998 093	27 465 839

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		268 707	268 707
Upplåtelseavgifter		1 527 348	1 527 348
Yttre reparationsfond		2 500 000	2 500 000
		<u>4 296 055</u>	<u>4 296 055</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 432 161	1 904 640
Årets resultat		-51 916	-472 479
		<u>1 380 245</u>	<u>1 432 161</u>
Summa eget kapital		5 676 300	5 728 216
Långfristiga skulder			
Fastighetslån exkl kortfristig del	15	24 276 753	19 997 365
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		498 913	285 533
Kortfristig del av fastighetslån	15	660 028	538 860
Övriga kortfristiga skulder		136 897	142 053
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	16	749 202	773 812
Summa kortfristiga skulder		<u>2 045 040</u>	<u>1 740 258</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 998 093</u>	<u>27 465 839</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		29 840 700	29 840 700
Servitutsinteckning till SGB2 samt till tomten nr 4 inom kv Ritorp.			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat anges är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

	% per år
Byggnad och grundförbättringar	2,5%
Kulvert och dagvatten	5%
Hiss	5%
Balanserade kostnader för fasad	5%
Bredbandsanläggning	5%
Passerkontroll- och bokningssystem	5%
Byggnadstillbehör	20%

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Noter

	2013	2012
Not 1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och parkering	6 048 999	5 994 970
Överlåtelse- och pantavgifter	32 837	21 780
Uthyrningslägenhet	20 200	23 800
Bastuintäkter	2 220	3 400
Övriga intäkter	200	6 500
	<hr/> 6 104 456	<hr/> 6 050 450
Not 2 Underhållskostnader		
Underhåll fastigheten	971 453	1 584 821
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskatt	194 690	220 000
Fastighetsförsäkring	56 364	51 320
Värme	1 389 974	1 309 431
El	216 741	221 542
Vatten	218 598	203 668
Sophämtning	86 016	97 802
Trappstädning	103 696	100 648
Snöröjning och markskötsel	121 919	106 476
Hisskötsel	16 271	8 163
Förbrukningsinventarier/material	15 961	21 909
Kabel TV	131 834	127 843
	<hr/> 2 552 064	<hr/> 2 468 802
Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Kontorsmaterial	30 773	20 690
Dataprogram	47 187	7 181
Telefon och internet	35 955	22 822
Porto	600	0
Representation	7 891	10 194
Revisionsarvode	25 625	24 375
Bokföringsarvode	24 300	24 300
Advokatkostnader	8 250	0
Föreningsavgift SBC	8 570	7 142
	<hr/> 189 151	<hr/> 116 704
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	89 000	89 500
Anställd	327 769	321 020
Sociala avgifter enl lag och avtal	137 489	137 079
Pensionskostnader för anställd	50 832	42 465
Övriga personalkostnader	11 730	7 361
	<hr/> 616 820	<hr/> 597 425

	2013	2012
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad och grundförbättringar	874 300	770 719
Kulvert och dagvatten	22 202	22 202
Hiss	0	0
Balanserade kostnader för fasad	0	0
Bredbandsanläggning	23 156	23 156
Passerkontroll- och bokningssystem	31 350	31 350
Byggnadstillbehör	73 986	105 237
	<u>1 024 994</u>	<u>952 664</u>
	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	30 828 759	30 828 759
Årets investeringar	4 143 250	0
	<u>34 972 009</u>	<u>30 828 759</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 655 476	-11 884 757
Årets avskrivningar enligt plan	-874 300	-770 719
	<u>-13 529 776</u>	<u>-12 655 476</u>
Utgående bokfört värde	21 442 233	18 173 283
Taxeringsvärde byggnad	75 687 000	69 915 000
Taxeringsvärde mark	61 511 000	44 610 000
	<u>137 198 000</u>	<u>114 525 000</u>
Not 8 Kulvert och dagvatten		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	444 041	444 041
	<u>444 041</u>	<u>444 041</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-266 424	-244 222
Årets avskrivningar enligt plan	-22 202	-22 202
	<u>-288 626</u>	<u>-266 424</u>
Utgående bokfört värde	155 415	177 617
Not 9 Hiss		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	237 732	237 732
	<u>237 732</u>	<u>237 732</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-237 732	-237 732
	<u>-237 732</u>	<u>-237 732</u>
Utgående bokfört värde	0	0

	2013-12-31	2012-12-31			
Not 10 Balanserade kostnader för fasad					
Ackumulerade anskaffningsvärden:					
Ingående anskaffningsvärde	1 433 931	1 433 931			
	<u>1 433 931</u>	<u>1 433 931</u>			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:					
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 433 931	-1 433 931			
	<u>-1 433 931</u>	<u>-1 433 931</u>			
Utgående bokfört värde	0	0			
Not 11 Bredband					
Ackumulerade anskaffningsvärden:					
Ingående anskaffningsvärde	463 131	463 131			
	<u>463 131</u>	<u>463 131</u>			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:					
Ingående avskrivningar enligt plan	-277 873	-254 717			
Årets avskrivningar enligt plan	-23 156	-23 156			
	<u>-301 029</u>	<u>-277 873</u>			
Utgående bokfört värde	162 102	185 258			
Not 12 Passerkontroll- och bokningssystem					
Ackumulerade anskaffningsvärden:					
Ingående anskaffningsvärde	627 000	0			
Årets investeringar	0	627 000			
	<u>627 000</u>	<u>627 000</u>			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:					
Ingående avskrivningar enligt plan	-31 350	0			
Årets avskrivningar enligt plan	-31 350	-31 350			
	<u>-62 700</u>	<u>-31 350</u>			
Utgående bokfört värde	564 300	595 650			
Not 13 Byggnadstillbehör					
Ackumulerade anskaffningsvärden:					
Ingående anskaffningsvärde	1 042 729	1 042 729			
Årets investeringar	0	0			
Årets utrangering (restaurang)	-139 375	0			
	<u>903 354</u>	<u>1 042 729</u>			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:					
Ingående avskrivningar enligt plan	-871 698	-766 461			
Årets utrangering (restaurang)	139 375	0			
Årets avskrivningar enligt plan	-73 986	-105 237			
	<u>-806 309</u>	<u>-871 698</u>			
Utgående bokfört värde	97 045	171 031			
Not 14 Eget kapital					
	Grund-	Upplåtelse-	Yttre repara-	Balanserat	Årets
	avgifter	avgifter	tionsfond	resultat	resultat
Vid årets början	268 707	1 527 348	2 500 000	1 904 640	-472 479
Avsättning			500 000	-972 479	472 479
Återfört			-500 000	500 000	
Årets resultat					-51 916
Vid årets slut	<u>268 707</u>	<u>1 527 348</u>	<u>2 500 000</u>	<u>1 432 161</u>	<u>-51 916</u>

Not 15 Fastighetslån

Ingående skuld	20 536 225
Årets amorteringar	-599 444
Nytt lån under året	<u>5 000 000</u>
Utgående skuld	24 936 781
varav amortering 2014	<u>-660 028</u>
varav långfristig del	24 276 753

Långgivare	Skuld 2013-12-31	Ränta	Amortering 2014	Bindningstid
Stadshypotek	2 975 546	3,77%	77 964	2015-03-01
Stadshypotek	3 316 692	4,49%	99 996	2015-03-01
Stadshypotek	6 264 120	3,10%	161 656	2014-07-30
Stadshypotek	4 568 828	3,96%	122 652	2014-03-01
Stadshypotek	2 874 095	2,76%	72 760	2016-04-30
Swedbank	4 937 500	2,78%	125 000	2017-03-27
	<u>24 936 781</u>		<u>660 028</u>	

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	62 273	55 329
Förutbetalda hyror och avgifter	425 529	415 230
Semesterskuld	36 406	35 395
Övriga upplupna kostnader	<u>224 994</u>	<u>267 858</u>
	749 202	773 812

Underskrifter

Solna 2014-

Lennart Gahm
Ordförande

Kari Svensson
Vice ordförande

Bosse Gigel

Hans Jonsson

Linn Sandström

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-

Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor