

**Brf Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2**  
**Org nr 715200-1637**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-31 bestått av:

Ola Winell	Ordförande
Anders Nygård	ordinarie ledamot
Bengt Eijler	Ordinarie ledamot

Birgitta Gellner	Suppleant
Zdenko Zivkovic	Suppleant
Jarlis Jarlheden	Suppleant

Bengt-Åke Armelius Intern revisor

Dan Samuelsson Intern revisor suppleant

Eva-Britt Nilsson Extern revisor, Ekonomigruppen AB

Sandra Görloff Valberedning, sammankallande

Lena Wistedt Valberedning

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 31 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden varvid protokoll upprättats.

Styrelseledamöter har dessutom haft ett antal informella sammankomster.

### Allmänt

SGB 2 bildades 1958 och verksamheten omfattar förvaltningen av 31 bostadsrättslägenheter på Regementsgatan 27, 29, 31 o 33 i Ritorp, Solna. Fastighetsbeteckningen är Kv. Tunnan 2. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg&Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Förvaltningen av fastigheten sker i samarbete med Stockholms Garnisons Bostadsrätts-förening nr 1. (SGB 1)

### **Föreningens lägenhetsbestånd**

1 rok 2 rok 3 rok 4 rok totalt lägenhetsyta

6 8 13 4 31 1978,4 kvm

### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen förvaltas i samverkan med SGB 1, genom förvaltningsbolaget TEOGE med ekonomisk och teknisk förvaltning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Yttre underhåll/miljö**

Gräsklippning har utförts i egen regi av medlemmarna. Varje portuppgång har ansvarat för klippningen tre veckor under sommaren med mycket gott resultat. Även snöskottning har utförts av medlemmarna då vi har redskap i varje portuppgång. Ny gräsklippare med elstart har nköpts.

Stenrabatten vid parkeringen kommer att åtgärdas 2019 från kraftig växande ogräs.

Lekparken har fått en ny och säker lekutrustning där vi SGB 2 är med ekonomiskt.

Föreningen avstår "trekanten" då Solna Stad vill ha 1,5 miljon för denna. Vår del på ca 100 kvm som vi har överlåtitt i samband med byggnad av 3:e ishallen kommer om det är möjligt att bytas mot likvärdig storlek vid vår parkering, besked under våren 2019 från Solna Stad.

Tre laddstolpar med två uttag i varje kommer att installeras på parkeringen mot ishallarna under våren om inte leveranser av dessa försenas.

Sedvanlig vår/höststädning har utförts av medlemmarna, och även grovsopshämtning.

#### **Inre underhåll/miljö**

Installationen av bredband från Bahnhof har slutförts under våren 2018.

Under året har en skyddsrum besiktning genomförts med vissa anmärkningar. Vi har åtgärdat detta och fått efterbesiktning godkänd av myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Ventilations åtgärder har gjorts under året för att erhålla bra självdrag i huset. OVK "obligatorisk ventilations kontroll" har genomförts och godkänts av Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson AB. Följande har gjorts: borttagning av takkuporna på skorstena, rensning av kanalerna från badrum och kök, uppsättning av nya Biobeventiler över balkongdörr och i fönstren i övriga rum utom kök, mätning i vissa lägenheter med godkänt resultat. Rensning av rökkanalerna från öppna spisarna (12 st) samt täthetsprov har utförts. Samtliga med öppen spis har fått kopia på besiktningsprotokollet för respektive lägenhet daterad 181210. Ny mätning gällande Radon sker från december 2018 till februari 2019.

### **Övrigt**

Styrelsemedlemmar har besökt några fastighetsmässor, och även deltagit vid Bostadsrätternas utbildningar under året.

### **Medlemsinformation**

Ny dataskyddsförordning GDPR "General Data Protection Regulation". Dessa direktiv som kom under året från EU kommer föreningen att arbeta efter.

Föreningen hade ett ventilationsmöte med medlemmarna i november och talade om hur vårt självdrag fungerar idag och vilka åtgärder som bör göras.

### **Överlåtelser**

Under året har 2 lägenheter överlåtit.

#### Lgh nr och adress

Lgh 7 Regmentsg 27, nb  
Lgh 19 Regementsg 31, 2 tr

Vi hälsar de nyinflyttade välkomna till vår förening.

### **Hemsidan**

Föreningen har en egen hemsida med adress [www.sgb12.se](http://www.sgb12.se) där man kan hitta förvaltning, styrelse, stadgar och ordningsregler, årsredovisning och annat information.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har under 2018-01-01 till 2018-12-31 varit 635 kr per kvm.

## Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 308	1 307	1 310	1 318	1 316
Övriga rörelseintäkter	tkr	45		18		
Resultat efter finansiella poster	tkr	39	155	228	299	-1 097
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	1 036	970	792	518	199
Fond för yttre underhåll	tkr	101	259	235	174	612
Eget kapital	tkr	1 346	1 308	1 152	924	625
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	4 024	4 160	4 296	4 431	4 564
Balansomslutning	tkr	5 701	5 728	5 698	5 577	5 417
Soliditet	%	23,6	22,8	20,2	16,6	11,5
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	635	635	635	635	635
Fastighetskostnader/total yta	kr/m2	500	427	345	265	934
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	43	125	34		646
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	2 031	2 100	2 169	2 237	2 304
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	21	25	28	30	52

## Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Eget kapital 31 12 2017</b>	287 000	157 000	259 094	448 980	154 955	1 307 029
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			93 000	-93 000	-	-
Uttag från yttre fond	-	-	-250 830	250 830	-	-
Balansering av föregående års resultat				154 955	-154 955	-
Årets resultat					38 567	38 567
<b>Eget kapital 31 12 2018</b>	287 000	157 000	101 264	761 765	38 567	1 345 596

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	761 765
Årets resultat	38 567
	<hr/>
Totalt	<u>800 332</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	93 000
Uttag från Yttre fond	-134 095
Balanseras i ny räkning	841 427
	<hr/>
Totalt	<u>800 332</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 307 606	1 306 780
Övriga rörelseintäkter	3	45 366	591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 352 972</u>	<u>1 307 371</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 005 518	-859 390
Övriga externa kostnader	5	-69 409	-46 578
Personalkostnader och arvoden	6	-49 390	-48 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 405	-148 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 272 722</u>	<u>-1 103 232</u>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		80 250	204 139
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 683	-49 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-41 683</u>	<u>-49 184</u>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		38 567	154 955
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		38 567	154 955
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>38 567</u>	<u>154 955</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 555 469	4 684 281
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 501	54 095
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 589 970</u>	<u>4 738 376</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 589 970</u>	<u>4 738 376</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	-
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	760 566	696 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 834	17 487
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>789 550</u>	<u>713 930</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		321 710	275 271
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>321 710</u>	<u>275 271</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 111 260</u>	<u>989 201</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>5 701 230</u>	<u>5 727 577</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		444 000	444 000
Fond för yttre underhåll		101 264	259 094
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		545 264	703 094
		<hr/>	<hr/>
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		761 765	448 980
Årets resultat		38 567	154 955
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		800 332	603 935
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		1 345 596	1 307 029
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 887 747	4 023 859
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		3 887 747	4 023 859
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	136 112	136 112
Leverantörsskulder		201 258	95 150
Skatteskulder		2 408	1 726
Övriga skulder		22 222	50 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	105 887	113 264
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		467 887	396 689
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		5 701 230	5 727 577
		<hr/>	<hr/>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningen av föreningens inestående medel på Förvaltarens klientmedelskonto har i årets årsredovisning flyttats från posten "Kassa och Bank" i balansräkningen till posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:	% per år
Byggnad	2,5
Byggnad, om- och tillbyggnader	2,5
Inventarier, verktyg och installationer	20

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	1 257 984	1 257 984
Hysesintäkter förråd	17 472	17 472
Hysesintäkter p-plats och garage	32 149	31 064
Övriga intäkter	-	260
	<u>1 307 605</u>	<u>1 306 780</u>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Bidrag för laddstolpar till El.bilar	40 616	-
Bidrag för iordningsställande av skyddsrum	3 750	-
Övrigt	1 000	591
	<u>45 366</u>	<u>591</u>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förvaltningsarvode	60 480	59 280
Fastighetsskötsel	35 703	20 293
Snöskottning	3 107	13 724
Trappstädning	28 377	25 477
OVK	61 164	-
Reparationer	92 563	33 895
Planerat underhåll	134 095	250 830
Fastighetsel	35 645	30 893
Fjärrvärme	280 049	281 711
Vatten & avlopp	29 848	28 665
Sophämtning	42 802	30 217
Försäkringspremier	16 554	15 273
Fastighetsskatt	41 447	40 765
Kabel-TV	28 818	28 368
Bredband	114 867	-
	<hr/>	<hr/>
	1 005 519	859 391

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 999	1 215
Administrationskostnader	6 950	6 633
Föreningsverksamhet	8 509	9 860
Revisionsarvode	16 500	16 875
Övriga Externa tjänster	33 400	10 645
Övriga kostnader	1 051	1 350
	<hr/>	<hr/>
	69 409	46 578

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	40 030	40 000
Sociala kostnader	9 360	8 858
	<u>49 390</u>	<u>48 858</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 859 828	7 859 828
Utgående anskaffningsvärden	7 859 828	7 859 828
Ingående avskrivningar	-3 175 548	-3 046 736
- Årets avskrivningar	-128 811	-128 812
Utgående avskrivningar	-3 304 359	-3 175 548
Redovisat värde	4 555 469	4 684 280
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 643 380	1 643 380
	-	-
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	17 400 000	17 400 000
Mark	13 600 000	13 600 000
	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	175 864	175 864
Utgående anskaffningsvärden	175 864	175 864
Ingående avskrivningar	-121 769	-102 175
- Årets avskrivningar	-19 594	-19 594
Utgående avskrivningar	-141 363	-121 769
Redovisat värde	<u>34 501</u>	<u>54 095</u>

**Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	759 297	694 356
Skattekonto	644	2 087
Övrigt	625	-
	<u>760 566</u>	<u>696 443</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremie	5 690	5 173
Kabel-TV	7 360	7 204
Bredband/fiber	10 574	-
Bostadsrätterna	5 210	5 110
	<u>28 834</u>	<u>17 487</u>

**Not 11 Långfristiga skulder**

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-01	Fast	0,950%	1 037 100	1 066 108
Stadshypotek	2021-06-30	Fast	0,950%	537 472	552 096
Stadshypotek	2019-03-07	3 mån	0,950%	585 920	604 672
Stadshypotek	2019-03-07	3 mån	0,950%	649 415	670 195
Stadshypotek	2019-01-04	3 mån	0,950%	130 500	148 500
Stadshypotek	2019-07-30	Fast	1,200%	1 083 452	1 118 400
<b>Summa skulder</b>				<b>4 023 859</b>	<b>4 159 971</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>-136 112</b>	<b>-136 112</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>3 887 747</b>	<b>4 023 859</b>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande fem åren kan omförhandlas till nya lån vid förfalldagen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 822	5 001
Förutbetalda hyror och avgifter	86 065	93 263
Revisionsarvode	15 000	15 000
	<u>105 887</u>	<u>113 264</u>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>6 111 345</u>	<u>6 111 345</u>

**Not 14      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2019 den \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ola Winell  
Ordförande

Bengt Eijler  
Ordinarie ledamot

Jan Nygård  
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor