

Årsredovisning för

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

Räkenskapsåret
2014

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	8

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2, 715200-1637, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens femtiosjunde verksamhetsår.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-07 bestått av:

Ordinarie	Dan Samuelsson Birgitta Gellner Ola Winell	Ordförande Vice ordförande Ledamot
Suppleanter	Bengt Eijler Anders Nygård Zdenko Zivkovic	
Intern revisor	Marcus Öberg	
Suppleant	Fredrik Aguilera	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	
Valberedning	Frida Strandberg sammankallande och Ghebre Yordanos.	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj 2014.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats.

Styrelseledamöter och förvaltare 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 Moderna Försäkringar genom Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Förvaltningen av fastigheten sker i samarbete med Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1. (SGB 1)

Föreningens lägenhetsbestånd

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt	Lägenhetsyta
6 st	8st	13 st	4 st	31 st	1978,4 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades senast 2014.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltare Jarlis Jarlheden.
Föreningen förvaltas i samverkan med SGB 1.

Utförda åtgärder under året.

Yttre underhåll/miljö

- * Gräsklippning har utförts i egen regi av medlemmarna. Varje portuppgång har ansvarat för klippningen två veckor under sommaren med mycket gott resultat.
- * Borttagning av häcken längs parkeringen vid lekplatsen, nytt staket har monterats.
- * Omläggning av yttertaket har utförts under året, med mycket bra resultat.
- * Stenrabatten längs parkeringen är klar ock blev mycket bra.
- * Sedvanlig vår- och höststädning har utförts av medlemmarna.

Planerade åtgärder utvändigt

- * Nya cykelställ på framsidan vid entréerna och skärmtak med cykelställ på baksidan.

Inre underhåll/miljö

- * Återstående LED-armaturer har installerats i källarutrymmen.
- * Stampolning i lägenheterna och källaren har utförts under hösten.
- * Värmemätare har installerats i UC-rummet, fortsatt kontroll av värmesystemet.

Övrigt

- * Styrelsemedlemmar har besökt några fastighetsmässor under året.
- * Styrelsemedlemmar har deltagit vid Bostadsrätternas (f d SBC) utbildningar under året.
- * Arbetsgrupp har utsetts. Projektet av balkonger 3:e våningen kvarstår.

Överlåtelser

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

<u>Lgh nr och gatuadress</u>	<u>Utflyttad</u>	<u>Inflyttad</u>
Lgh 19 Regementsgatan 31, 2 tr	Barbro Krondahl dödsbo	Henrik Malm & Elin Granlund
Lgh 25 Regementsgatan 33, 3 tr	Rolf Lundin	Halime Ahmadi & Roderik Honarchian
Lgh 27 Regementsgatan 31, 3 tr	Izac Bromby	David Josefsson & Jessica Rötkönen

Vi hälsar de nyinflyttade välkomna till vår förening.

Hemsidan

Föreningen har en egen hemsida med adress www.sgb12.se där man kan hitta förvaltning, styrelse, stadgar och ordningsregler, årsredovisning och annat smått o gott.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under 2014-01-01 till 2014-12-31 varit 635 kr per kvm.

Nya redovisningsregler

Från 2014 tillämpar föreningen de nya redovisningsreglerna som återfinns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. I det regelverket får aldrig reparationer läggas i balansräkningen och skrivs av under flera år framåt, utan reparationer belastar resultaträkningen direkt. Det innebär för 2014 att den stora takreparationen som är gjord under året helt belastar året resultat.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Föreningens intäkter	1 316	1 309	1 309	1 307
Föreningens resultat efter finansiella poster	-1 097	218	-11	227
Soliditet, %	12	27	24	23

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

balanserat resultat	665 689
årets resultat	<u>-1 097 068</u>
	-431 379

disponeras så att	
från yttre reparationsfond återföres	-500 000
till yttre reparationsfond överföres	61 200
i ny räkning överföres	<u>7 421</u>
	-431 379

Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Föreningens intäkter	2	1 315 874	1 308 846
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 367 622	-45 760
Driftskostnader	4	-511 784	-483 918
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-59 022	-59 864
Personalkostnader	6	-198 064	-196 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-175 888	-175 888
Summa kostnader		<u>-2 312 380</u>	<u>-961 978</u>
Resultat före finansiella poster		-996 506	346 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 308	6 533
Räntekostnader		<u>-102 870</u>	<u>-134 931</u>
Summa finansiella poster		<u>-100 562</u>	<u>-128 398</u>
Årets resultat		<u><u>-1 097 068</u></u>	<u><u>218 470</u></u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	8	3 564 020	3 724 329
Mark		1 643 380	1 643 380
Maskiner och inventarier	9	0	15 579
Summa anläggningstillgångar		5 207 400	5 383 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		11	59
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter		11 320	11 070
Kassa och bank		198 612	1 085 118
Summa omsättningstillgångar		209 943	1 096 247
Summa tillgångar		5 417 343	6 479 535
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		287 000	287 000
Upplåtelseavgifter		157 000	157 000
Yttre reparationsfond		612 400	526 600
Summa bundet eget kapital		1 056 400	970 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		665 689	533 019
Årets resultat		-1 097 068	218 470
Summa fritt eget kapital		-431 379	751 489
Summa eget kapital		625 021	1 722 089
Långfristiga skulder			
Fastighetslån exkl kortfristig del	11	4 427 601	4 421 109
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 489	10 429
Kortfristig del av fastighetslån	11	136 488	124 040
Övriga kortfristiga skulder		29 727	29 611
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	165 017	172 257
Summa kortfristiga skulder		364 721	336 337
Summa eget kapital och skulder		5 417 343	6 479 535
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 111 345	6 111 345
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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
Byggnader	2,5%-5%
Maskiner och inventarier	20%

	2014	2013
Not 2 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och parkering	1 308 322	1 305 730
Överlåtelse- och pantavgifter	7 552	3 116
	<hr/>	<hr/>
	1 315 874	1 308 846
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll fastigheten	1 367 622	45 760
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskatt	37 727	37 510
Fastighetsförsäkring	13 375	12 829
Värme	264 425	277 994
El	25 526	30 154
Vatten	38 379	24 793
Sophämtning	41 382	48 138
Trappstädning	25 776	25 216
Snöröjning och markskötsel	38 293	1 145
Kabel TV	26 901	26 139
	<hr/>	<hr/>
	511 784	483 918
Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader		
Kontorsmaterial	4 940	6 733
Dataprogram	3 762	5 313
Telefon och internet	7 561	6 484
Porto	600	617
Representation	7 596	7 517
Revisionsarvode	15 125	14 375
Bokföringsarvode	14 328	13 955
Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 110	4 870
	<hr/>	<hr/>
	59 022	59 864

	2014	2013
Not 6 Personalkostnader		
Styrelsearvode	29 974	29 619
Anställd	109 800	109 256
Sociala avgifter enl lag och avtal	44 290	43 925
Pensionskostnader för anställd	8 400	8 400
Övriga personalkostnader	5 600	5 348
	198 064	196 548

Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	160 309	160 309
Maskiner och inventarier	15 579	15 579
	175 888	175 888

	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	6 497 322	6 493 103
Årets investeringar	0	4 219
	6 497 322	6 497 322
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 772 993	-2 612 684
Årets avskrivningar enligt plan	-160 309	-160 309
	-2 933 302	-2 772 993
Redovisat värde vid årets slut	3 564 020	3 724 329
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	28 600 000	28 600 000

Not 9 Maskiner och inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	77 895	77 895
Årets investeringar	0	0
	77 895	77 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-62 316	-46 737
Årets avskrivningar enligt plan	-15 579	-15 579
	-77 895	-62 316
Redovisat värde vid årets slut	0	15 579

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	287 000	157 000	526 600	533 019	218 470
Avsättning			85 800	132 670	-218 470
Årets resultat					-1 097 068
Vid årets slut	287 000	157 000	612 400	665 689	-1 097 068

Någon korrigerig vid övergång till BFNAR 2009:1 har inte behövt göras.

Not 11 Fastighetslån

Långgivare	Skuld 2014-12-31	Ränta	Amortering 2015	Bindningstid
Stadshypotek	732 535	1,52%	20 780	Rörlig
Stadshypotek	660 928	1,52%	18 752	Rörlig
Stadshypotek	198 000	1,52%	18 000	Rörlig
Stadshypotek	1 153 132	1,80%	29 008	2017-09-01
Stadshypotek	1 223 244	1,52%	34 948	Rörlig
Stadshypotek	<u>596 250</u>	1,50%	<u>15 000</u>	2015-06-30
	4 564 089		136 488	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	7 462	15 105
Förutbetalda hyror och avgifter	87 933	91 613
Semesterskuld	12 135	12 135
Övriga upplupna kostnader	<u>57 487</u>	<u>53 404</u>
	165 017	172 257

Underskrifter

Solna 2015-

Dan Samuelsson

Birgitta Gellner

Ola Winell

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-

Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor