

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens sextioförsta verksamhetsår.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-06 bestått av:

Ordinarie	Lennart Gahm Kari Svensson Bosse Gigel Hans Jonsson Linn Sandström	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Gunnar Hallén Lisbeth Karlsson Johan Ehrensvärd Daniel Stjärnlöf Carolin Gullberg	
Intern revisor	Tomas Vikström	
Revisorsuppleant	Anders Persson	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	
Valberedning	Anders Wikberg, sammankallande Leif Årre Torsten Pampl	

### 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 6 maj 2014.

### 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 2014.

Under året har 15 lägenheter överlåtit.

<b><u>Lgh nr och gatuadress</u></b>	<b><u>Utflyttad</u></b>	<b><u>Inflyttad</u></b>
Lgh 6 Regementsgatan 56, 1 tr	Jennifer Shabo & Amanatios Terzitane	Mitra Berg
Lgh 16 Regementsgatan 56, 3 tr	Josefin Håkansson & Robert Landin	Jakob Mattsson & Åsa Engdahl
Lgh 30 Regementsgatan 56, 5 tr	Josefin Lundmark & Ingvar Nilsen	David Edvardsson & Therese Franzén
Lgh 35 Regementsgatan 56, 6 tr	Bo Rylén & Ewa Rylén	Azita Hosseini
Lgh 44 Enköpingsvägen 19 C, 1 tr	Calle Andersson	Faviola Peralta
Lgh 45 Enköpingsvägen 19 C, 1 tr	Jan Johansson & Monica & Emilia & Eugenia Ringheim	Veronica Galimova
Lgh 47 Enköpingsvägen 19 B, 1 tr	Ewert Roos dödsbo	Esbern Lund
Lgh 59 Enköpingsvägen 19 C, 3 tr	Aziz & Agrin Afsardalir	Magdalena Lindqvist
Lgh 60 Enköpingsvägen 19 C, 3 tr	Mattias Näslund & Sandra Olsson	Daniel Lagebro
Lgh 69 Ritorpsvägen 11, 1 tr	Yvonne Pettersson	Shamal Abdulla & Shelan Mahrof
Lgh 93 Ritorpsvägen 7, 3 tr	Linn Sandström & Rickard Karlsson	Mark Robertson
Lgh 98 Ritorpsvägen 1, 1 tr	Gerd Perssons dödsbo	Ahmed Jaborie & Ibtisam Jaborie
Lgh 119 Regementsgatan 48, 1tr	Dimitrios Phipilidis	Miho Hadija & Åsa Nilo Hadija
Lgh 125 Regementsgatan 54, 2 tr	Susanne Limnell	Anders & Monica Törnqvist
Lgh 131 Regementsgatan 50, 2 tr	Ingrid Hörnfeldt	Helen Olsson & Dan Österman

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 offert intagande 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 varmtappvattnet 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 2014-01-01 till 2014-12-31 varit 580 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. Då taken reparerades redan år 2013 kunde de då läggas i balansräkningen och de skrivs nu av under 40 år.

### Flerårsöversikt

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Föreningens intäkter	6 142	6 104	6 050	6 044
Föreningens resultat efter finansiella poster	566	-52	-472	411
Soliditet, %	20	18	21	22

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 380 245
årets resultat	<u>565 541</u>
	1 945 786

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	250 000
från yttre reparationer återföres	-250 000
i ny räkning överföres	<u>1 945 786</u>
	1 945 786

## Resultat och ställning

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	<b>2</b>	6 142 317	6 104 456
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	<b>3</b>	-562 885	-971 453
Driftkostnader	<b>4</b>	-2 477 343	-2 552 064
Förvaltnings- och externa kostnader	<b>5</b>	-164 764	-189 151
Personalkostnader	<b>6</b>	-603 587	-616 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<b>7</b>	-1 024 995	-1 024 994
<b>Summa kostnader</b>		<u>-4 833 574</u>	<u>-5 354 482</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		1 308 743	749 974
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 466	12 482
Räntekostnader		<u>-746 668</u>	<u>-814 372</u>
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<u>-743 202</u>	<u>-801 890</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>565 541</u></u>	<u><u>-51 916</u></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	<b>8</b>	21 373 042	22 324 050
Mark		7 808 755	7 808 755
Byggnadstillbehör	<b>9</b>	<u>23 058</u>	<u>97 045</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 204 855	30 229 850
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		51 121	8 307
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter		54 713	53 531
Kassa och bank		<u>1 998 096</u>	<u>1 706 405</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 103 930	1 768 243
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>31 308 785</u></u>	<u><u>31 998 093</u></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>10</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundavgifter		268 707	268 707
Upplåtelseavgifter		1 527 348	1 527 348
Yttre reparationsfond		2 500 000	2 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 296 055</u>	<u>4 296 055</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 380 245	1 432 161
Årets resultat		565 541	-51 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 945 786</u>	<u>1 380 245</u>
<b>Summa eget kapital</b>		6 241 841	5 676 300
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån exkl kortfristig del	<b>11</b>	23 157 753	24 276 753
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		299 070	498 913
Kortfristig del av fastighetslån	<b>11</b>	642 748	660 028
Övriga kortfristiga skulder		138 255	136 897
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	<b>12</b>	829 118	749 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 909 191</u>	<u>2 045 040</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>31 308 785</u>	<u>31 998 093</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		29 840 700	29 840 700
Servitutsinteckning till SGB2 samt till tomten nr 4 inom kv Ritorp.			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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
Byggnad och grundförbättringar	2,5%
Kulvert och dagvatten	5%
Hiss	5%
Balanserade kostnader för fasad	5%
Bredbandsanläggning	5%
Passerkontroll- och bokningssystem	5%
Byggnadstillbehör	20%

	2014	2013
<b>Not 2 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter och parkering	6 089 539	6 048 999
Överlåtelse- och pantavgifter	35 298	32 837
Uthyrningslägenhet	13 800	20 200
Bastuintäkter	2 480	2 220
Övriga intäkter	1 200	200
	<hr/>	<hr/>
	6 142 317	6 104 456

<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Underhåll fastigheten	562 885	971 453

<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskatt	195 747	194 690
Fastighetsförsäkring	61 266	56 364
Självrisk vattenskada	89 000	0
Värme	1 322 139	1 389 974
El	202 742	216 741
Vatten	185 034	218 598
Sophämtning	92 860	86 016
Trappstädning	105 990	103 696
Snöröjning och markskötsel	60 349	121 919
Hisskötsel	21 612	16 271
Förbrukningsinventarier/material	6 085	15 961
Kabel TV	134 519	131 834
	<hr/>	<hr/>
	2 477 343	2 552 064

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial	25 717	30 773
Dataprogram	12 613	47 187
Telefon och internet	30 276	35 955
Porto	677	600
Representation	11 051	7 891
Revisionsarvode	26 188	25 625
Bokföringsarvode	25 054	24 300
Advokatkostnader	24 188	8 250
Föreningsavgift Bostadsrätterna	9 000	8 570
	<u>164 764</u>	<u>189 151</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	90 300	89 000
Anställd	327 456	327 769
Sociala avgifter enl lag och avtal	135 154	137 489
Pensionskostnader för anställd	44 377	50 832
Övriga personalkostnader	6 300	11 730
	<u>603 587</u>	<u>616 820</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnad och grundförbättringar	874 300	874 300
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	73 987	73 986
	<u>1 024 995</u>	<u>1 024 994</u>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	38 177 844	34 034 594
Årets investeringar	0	4 143 250
	<u>38 177 844</u>	<u>38 177 844</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 853 794	-14 902 786
Årets avskrivningar enligt plan	-951 008	-951 008
	<u>-16 804 802</u>	<u>-15 853 794</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	21 373 042	22 324 050
Taxeringsvärde byggnad	75 687 000	75 687 000
Taxeringsvärde mark	61 511 000	61 511 000
	<u>137 198 000</u>	<u>137 198 000</u>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Byggnader fortsättning</b>		
Anskaffningsvärden, ingående delar		
Byggnader	34 972 009	34 972 009
Kulvert och dagvatten	444 041	444 041
Hiss	237 732	237 732
Fasad	1 433 931	1 433 931
Bredband	463 131	463 131
Passerkontr- o bokningssystem	627 000	627 000
	<u>38 177 844</u>	<u>38 177 844</u>
Akkumulerade avskrivningar, ingående delar		
Byggnader	-14 404 076	-13 529 776
Kulvert och dagvatten	-310 828	-288 626
Hiss	-237 732	-237 732
Fasad	-1 433 931	-1 433 931
Bredband	-324 185	-301 029
Passerkontr- o bokningssystem	-94 050	-62 700
	<u>-16 804 802</u>	<u>-15 853 794</u>

**Not 9 Byggnadstillbehör**

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	903 354	1 042 729
Årets utrangering (restaurang)	0	-139 375
	<u>903 354</u>	<u>903 354</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-806 309	-871 698
Årets utrangering (restaurang)	0	139 375
Årets avskrivningar enligt plan	-73 987	-73 986
	<u>-880 296</u>	<u>-806 309</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	23 058	97 045

**Not 10 Eget kapital**

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	268 707	1 527 348	2 500 000	1 432 161	-51 916
Avsättning			500 000	-551 916	51 916
Återfört			-500 000	500 000	
Årets resultat					565 541
<b>Vid årets slut</b>	<u>268 707</u>	<u>1 527 348</u>	<u>2 500 000</u>	<u>1 380 245</u>	<u>565 541</u>

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

### Not 11 Fastighetslån

Ingående skuld	24 936 781
Årets amorteringar	-1 136 280
Nytt lån under året	<u>0</u>
Utgående skuld	23 800 501
varav amortering 2015	<u>-642 748</u>
varav långfristig del	23 157 753

Långgivare	Skuld 2014-12-31	Ränta	Amortering 2015	Bindningstid
Stadshypotek	2 904 079	3,77%	77 964	2015-03-01
Stadshypotek	3 225 029	4,49%	99 996	2015-03-01
Stadshypotek	3 953 073	1,52%	113 456	2015-03-02
Stadshypotek	2 801 335	2,76%	72 760	2016-04-30
Swedbank	4 812 500	2,78%	125 000	2017-03-27
Stadshypotek	3 123 235	2,17%	78 572	2018-07-30
Stadshypotek	2 981 250	2,41%	75 000	2019-07-30
	<u>23 800 501</u>		<u>642 748</u>	

**2014-12-31      2013-12-31**

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	64 130	62 273
Förutbetalda hyror och avgifter	471 786	425 529
Semesterskuld	36 406	36 406
Övriga upplupna kostnader	<u>256 796</u>	<u>224 994</u>
	829 118	749 202

### Underskrifter

Solna 2015-

Lennart Gahm  
Ordförande

Kari Svensson  
Vice ordförande

Bosse Gigel

Hans Jonsson

Linn Sandström

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-

Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor