

Årsredovisning

för

Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2

715200-1637

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2017.

Föreningens fastighet

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 Bostadsrättsförening nr 1. (SGB 1)

Föreningens lägenhetsbestånd

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	totalt	lägenhetsyta
6	8	13	4	31	1978,4 kvm

Fastighetsförvaltning

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-22 bestått av:

Jarlis Jarlheden	Ordförande
Tomas Pohl	Vice ordförande
Gustav Cederhorn	Ledamot
Bengt Eijler	Suppleant
Jimmy Bäckström	Suppleant, sekreterare
Ivan Blajic	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden varvid protokoll upprättats. Styrelseledamöter har dessutom haft ett antal informella sammankomster.

Revisorer

Ekonomigruppen AB med Patrik Löfving som huvudansvarig revisor

Bengt-Åke Armelius	Internrevisor
Dan Samuelson	Suppleant

Valberedning

Dan Samuelsson	Sammanställande
Birgitta Gellner	

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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. I dag har vi två klippare så om du känner för att klippa så är du välkommen.
- Odlingsslådor på gården hyrs av medlemmarna för egen odling.
- Nytt förråd har monterats på gården för föreningens ute möbler.
- Gamla piskställningen är kastad efter många år.
- Sedvanlig vårt/höststädning har utförts av medlemmarna, utan grovsopshämtning och det fungerade väl tyckte styrelsen med ett härligt avslut med korv och kaffe.
- Årets julbelysning i flaggstången på lekplatsen har satts upp av SGB 2.
- Föreningen har tillskrivit Solna Stad angående allt skräp som står bakom ishallarna. Kontakt med Byggnadsnämnden har tagits men inget resultat för dagen har blivit.
- Styrelsen har tagit ett beslut att anlägga en yta med plattor framför grillen under våren 2025.

Inre underhåll/miljö

- Vi har gjort en Brandsyn för vårt hus. Det framkom många bra förslag till ett tryggt brandskydd. Under året har det satts upp pulversläckare, brandfilt och brandvarnare i våra trapphus, samt vid tvättstugan i källaren, ny skyltning har satts upp på samtliga dörrar. .

- Fortsatt underhåll av lamporna i trapphus och källaren görs av föreningen.
- Rensning i entrén och under trappan fortsätter för att ha en fri utrymningsväg vid brand.
- Inspektion av skyddsrummet har genomförts.

Övrigt

- Föreningens adress med postlåda är flyttad till Regemetsgatan 31
- Ett trevligt inslag med mingel vin o kaka presenterade sig den nya styrelsen på våren. En tanke är att återkomma med detta även nästa år.
- Styrelsemedlemmar har besökt några fastighetsmässor, och även deltagit vid Bostadsrätternas utbildningar under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Då föreningen har fått en kraftig dagvattenskada i hörnet på 33:an som kommer att ge föreningen ett stort hål i budgeten. Då det rörs sig om dagvatten så utgår ingen försäkring. Föreningen har därför gjort en höjning av avgiften med 5 % efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 42 st.

Antalet medlemmar vid årets slut 41 st.

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en hemsida med adress www.sgb2.se där man kan hitta förvaltning, styrelse, stadgar och ordningsregler, årsredovisning och annat.

Dataskyddsförordning GDPR "General Data Protection Regulation". Dessa direktiv kommer föreningen att fortsatt arbeta efter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 395	1 395	1 378	1 318	1 317
Årets resultat	25	29	288	277	65
Soliditet (%)	42,7	41,4	40,3	37,0	32,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	668	668	668	636	636
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 559	1 621	1 690	1 759	1 825
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 534	1 595	1 663	1 731	1 798
Sparande per kvm (kr/kvm)	163	159	216	210	205
Räntekänslighet (%)	2,3	2,4	2,5	2,8	2,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	218	200	187	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	94,7	95,8	95,5	95,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsyta är 1978,4m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 000	157 000	390 272	1 649 382	28 904	2 512 558
Reserv. till UH-fond			134 049	-134 049		0
Uttag från UH-fond			-143 750	143 750		0
Disposition av fg.års resultat:				28 904	-28 904	0
Årets resultat					24 972	24 972
Belopp vid årets utgång	287 000	157 000	380 571	1 687 987	24 972	2 537 530

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 687 987
Årets resultat	24 972
	1 712 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	134 049
Uttag från yttre fond	-245 000
Balanseras i ny räkning	1 823 910
	1 712 959

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 395 274 1 395 274	1 395 135 1 395 135
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-37 917	-62 672
Planerat underhåll	4	-245 000	-143 750
Driftskostnader	5	-820 403	-821 262
Övriga externa kostnader	6	-53 466	-39 236
Personalkostnader och arvoden	7	-73 561	-68 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 673	-146 688
		-1 289 020	-1 281 910
Rörelseresultat		106 254	113 225
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 073	40 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 355	-125 257
		-81 282	-84 322
Resultat efter finansiella poster		24 972	28 903
Resultat före skatt		24 972	28 903
Årets resultat		24 972	28 904

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

3 795 363

3 854 036

3 795 363

3 854 036

Summa anläggningstillgångar

3 795 363

3 854 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

12 591

Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

501 024

562 890

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

25 554

32 730

526 578

608 211

Kassa och bank

1 616 681

1 605 365

Summa omsättningstillgångar

2 143 259

2 213 576

SUMMA TILLGÅNGAR

5 938 622

6 067 612

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		444 000	444 000
Fond för yttre underhåll		380 571	390 272
		824 571	834 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 687 987	1 649 382
Årets resultat		24 972	28 904
		1 712 959	1 678 286
Summa eget kapital		2 537 530	2 512 558
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	803 868	0
Summa långfristiga skulder		803 868	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 280 382	3 206 988
Leverantörsskulder		32 118	125 308
Skatteskulder		6 034	4 291
Övriga skulder		32 260	31 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	246 430	187 454
Summa kortfristiga skulder		2 597 224	3 555 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 938 622	6 067 612

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 254	113 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	58 673	146 688
Erhållen ränta	21 073	40 935
Erlagd ränta	-100 715	-128 052
Betald inkomstskatt	-51 774	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 511	172 797
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	12 591	-12 591
Förändring av kortfristiga fordringar	-159	-27 824
Förändring av leverantörsskulder	-93 190	75 997
Förändring av kortfristiga skulder	112 807	-65 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 560	143 030
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-122 738	-136 311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 738	-136 311
Årets kassaflöde	-57 178	6 719
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 145 262	2 138 543
Likvida medel vid årets slut	2 088 084	2 145 262

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Fasad	40 år
Balkonger	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Värme	80 år
Stamledning vatten	50 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 320 852	1 320 852
Hysesintäkter förråd	17 472	17 472
Hysesintäkter garage och p-platser	55 550	51 786
Övriga intäkter	1 400	5 025
	1 395 274	1 395 135

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Invändigt bostäder	4 813	4 058
Invändigt allmänna utrymmen	18 261	4 719
Invändigt installationer	0	46 770
Markytor	6 875	7 125
Utvändig huskropp	7 508	0
Övriga reparationer	459	0
	37 916	62 672

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Pågående projekt	245 000	143 750
	245 000	143 750

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	79 680	78 120
Fastighetsskötsel	15 646	11 036
Snöskottning	11 125	10 625
Trappstädning	34 876	33 449
Fastighetsel	46 601	45 339
Fjärrvärme	325 889	320 819
Vatten och avlopp	66 049	71 555
Sophämtning	49 783	48 991
Försäkringspremier	34 680	32 637
Fastighetsskatt	54 224	51 360
Kabel-TV	20 997	20 860
Bredband	70 123	59 245
OVK	0	29 750
Myndighetskrav	10 730	7 475
	820 403	821 261

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	8 470	2 636
Administrationskostnader	0	3 100
Föreningsverksamhet	8 902	4 572
Revisionsarvode	12 500	16 250
Föreningsavgift medlemskap	5 560	5 560
Bankkostnader	1 853	1 559
IT tjänster	7 771	4 309
Övriga kostnader	8 410	1 250
	53 466	39 236

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	59 800	58 300
Sociala kostnader	13 761	10 002
	73 561	68 302

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 022 292	8 022 292
Utgående anskaffningsvärden	8 022 292	8 022 292
Ingående avskrivningar	-4 168 256	-4 021 568
Årets avskrivningar	-58 673	-146 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 226 929	-4 168 256
Utgående redovisat värde	3 795 363	3 854 036
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 643 380	1 643 380
Taxeringsvärden byggnader	26 078 000	22 483 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	22 200 000
	45 278 000	44 683 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	6 111 345	6 111 345
	6 111 345	6 111 345

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	11 746	11 187
Kabel-TV	0	5 241
Bredband	5 310	10 742
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 010	5 560
Webbhotell	3 488	0
	25 554	32 730

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,150	2026-01-14	4 500	22 500
Stadshypotek	3,150	2026-03-11	454 656	473 408
Stadshypotek	3,150	2026-03-11	503 955	524 735
Stadshypotek	2,810	2028-07-30	838 816	873 764
Stadshypotek	3,490	2026-03-03	843 109	864 865
Stadshypotek	2,850	2026-01-02	439 214	447 716
			3 084 250	3 206 988
Kortfristig del av långfristig skuld			2 280 382	3 206 988

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 409	8 769
Förskottsbetalda avgifter och hyror	115 802	111 754
Revisionsarvode	18 000	18 000
Övrigt	102 219	48 931
	246 430	187 454

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jarlis Jarlheden

Jarlis Jarlheden
Ordförande



Tomas Pohl

Gustav Cederhorn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Patrik Löfving
Revisor
Ekonomigruppen AB



Bengt-Åke Armelius
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577944968

Dokument

ÅR 2025, Sthlm Garnisons Brf, Utkast 2
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-05-12 21:59:41 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-05-13 13:44:26 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Jarlis Jarlheden (JJ)
jarlis.jarlheden@outlook.com



Jarlis Jarlheden

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jarlis
Henning Jarlheden"
Signerade 2026-05-12 23:42:52 CEST (+0200)

Tomas Pohl (TP)
tpohl91@gmail.com



Tomas Pohl

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
TOMAS POHL"
Signerade 2026-05-13 11:15:52 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577944968

Gustav Cederhorn (GC)
gcederhorn@gmail.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustav Cederhorn"
Signerade 2026-05-13 00:08:34 CEST (+0200)

Patrik Löfving (PL)
patrik.lofving@ekonomigruppen.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDREAS LÖFVING"
Signerade 2026-05-13 13:44:26 CEST (+0200)

Bengt-Åke Armelius (BA)
barm44@gmail.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Armelius"
Signerade 2026-05-13 12:12:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577944968

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

