



ÅRSREDOVISNING 2021 | SGB 1

Brf Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1
Org nr 715200-1652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, föreningens sextiofemte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

PP
4/2 12 SK
CD

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

SGB 1 bildades 1954 och verksamheten omfattar förvaltningen av 151 bostadsrättslägenheter i fem huskroppar med fastighetsbeteckningen Ritorp 5 i Solna. Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade hos Folksam genom Bostadsrätternas försäkringsmäklare Söderberg & partner. Gemensamt bostadsrättstillägg infördes 2016. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Trygghetsförsäkring mot vattenskador tecknades från juni 2021.

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) med anlitande av Förvaltnings AB Teoge.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-06-10 bestått av:

Ordinarie	Andres Bonilla	Ordförande
	Kari Svensson	Vice ordförande
	Gunnar Hallén	Sekreterare
	Lisbeth Karlsson	Ledamot
	Ola Juhlin-Dannfelt	Ledamot

Suppleanter	Mimmi Alladin
	Nicklas Höglund
	Ulrica Ekenberg
	Johan Ehrensverd
	Ann-Sofie Lindkvist

Intern revisor	Anders Persson
Revisorssuppleant	Mårten Sund
Extern revisor	Patrik Löfving, Ekonomigruppen AB



Valberedning Kalle Brunnstedt, sammankallande
 Anders Nygård
 Tomas Löfgren

Föreningsfrågor

- Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats. Styrelseledamöter och förvaltning har dessutom haft flera informella sammankomster månatligen. Därutöver har styrelsen och en adjungerad medlem har lagt ner mycket tid på utformningen av solcellsanläggningen.

Föreningens lägenhetsbestånd

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>Totalt</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
21 st	55 st	69 st	6 st	151 st	9262,79 m ²

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som reviderades 2021 och sträcker sig fram till 2023 på en detaljerad nivå och översiktligt 10 år framåt. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd. Flera bostadsrättshavare har inte åtgärdat anmärkningar eller inte berett tillträde.
- Fortsatt arbetet för att få Radon-värdena godkända. Arbetet har försvårats och dragit ut på tiden då förvaltaren inte beretts tillträde till alla lägenheter.
- Fortsatt med att se över brandsäkerheten i samtliga hus bl a brandtätat i källarna. Nödbelysning installerad i samtliga källare, blev helt klart januari 2022.
- De 577 solcellerna på låghusen har levererat ca 30% elförbrukningen under sommarhalvåret, men Vattenfalls dröjde med inkoppling, så överskottsel kunde inte säljas.
- Inkoppling av energihubbarna med likströmskablar mellan husen kan göras först efter kommande lagändring. Ett antal kompletterande åtgärder erfordrades innan vi kunde godkänna anläggningen. Bland annat installerades brandmansbrytare och brytare för DC-nät.
- Kompletterande ansökan om bidrag för energilager (batterier) och DC-nät söktes och erhöles. Totalt erhöles 442 897 kr i solcellsbidrag. Solcellsanläggningen blev slutbesiktigad 7 september.
- När elpriserna började stiga under hösten band vi elpriset under vintern.
- Vattenfall har grävt ner tomrör för framtida kraftkablar mellan Silverdal och Järva i trottoarer och gräsmattor på Ritorpsvägen samt längs p-platserna på Regementsgatan.
- All belysning i allmänna utrymmen utbytt till ljudstyrd belysning



- Målning av golv på före detta piskbalkong på Regementsgatan 56
- Den stora granen framför Ritorps gård fälldes i september av säkerhetsskäl.
- Alla träden i alléerna på Regementsgatan och insidan av Ritorpsvägen ansades.

Planerade åtgärder för 2022

- Byta ut dagvattenrören kring Enköpingsvägen 19 A - C.
- Solcellanläggningarna i samtliga hus sammankopplas med likströmsnät.
- Avsluta arbetet för att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd.
- Åtgärda de få kvarvarande lägenheterna med förhöjda radonvärden.
- Förbättra brandsäkerheten i samtliga hus.
- Stamspolning Regementsgatan 56.
- Justera priser på garage, p-platser och förråd.
- Under februari hamla lindallén vid lekplatsen och ansning av linden vid övre grillplatsen samt ansa alla stora buskar och träd vid Regementsgatan 48.
- Måla taket på Regementsgatan 56.
- SGB1 och SGB2 hemsidor separeras. Ny adress www.sgb1.se <<http://www.sgb1.se>>
- Översyn av skyddsrummen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 2021: 199 st (året innan 193 st) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 15 st (11 st) överlåtelse skett.

Styrelsen har under året godkänt 11 st (11 st) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Andrahandsuthyrningsavgift uttages enligt SGB1 stadgar §9, som för år 2021 är 397 kr/uthyrd månad (2020: 394 kr).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift för 2021 på 1 190 kr (2020: 1 183 kr).

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen 2021 med 476 kr (2020:473 kr).



Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	6 700	6 447	6 154	6 176	6 136
Övriga rörelseintäkter	tkr	239	44	139	267	35
Årets resultat	tkr	482	-732	403	-2 363	-551
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	3 431	3 373	1 987	1 251	2 329
Fond för yttre underhåll	tkr	557	557	447	1 665	2 836
Eget kapital	tkr	44 751	44 269	45 001	4 598	6 961
Skulder till kreditinstitut	tkr	22 984	23 675	20 317	20 917	19 505
Balansomslutning	tkr	69 764	70 271	67 097	26 826	28 778
Soliditet	%	64,1	63,0	67,1	17,1	24,1
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	580	580	580	580	580
Drift- & underhållskst/total yta	kr/m2	455	545	418	704	489
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	29	157	62	365	155
Sparande/total yta	kr/m2	183	178	194	227	199
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	2 480	2 555	2 193	2 257	2 105
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	31	30	31	33	35

Sparande = Årets resultat+ årets avskrivningar+ årets planerade underhåll

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Uppskrivn. fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2020	268 707	1 527 348	40 000 000	557 430	2 647 587	-731 806	44 269 266
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-	-
Uppskrivning mark	-	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	557 430	-557 430	-	-
Återföring från yttre fond	-	-	-	-557 430	557 430	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	-731 806	731 806	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	482 178	482 178
Eget kapital 31 12 2021	268 707	1 527 348	40 000 000	557 430	1 915 781	482 178	44 751 444

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 915 781
Årets resultat	482 178
Totalt	2 397 959

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	557 430
Uttag från yttre fond	-299 026
Balanseras i ny räkning	2 139 555
Totalt	2 397 959

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 700 013	6 446 795
Övriga rörelseintäkter	3	238 855	44 439
Summa rörelseintäkter		6 938 868	6 491 234
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4, 5	-4 739 906	-5 669 748
Övriga externa kostnader	6	-248 361	-152 165
Personalkostnader och arvoden	7	-43 130	-162 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 10	-1 139 087	-955 981
Summa rörelsekostnader		-6 170 484	-6 940 726
Rörelseresultat		768 384	-449 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 370	-282 604
Summa finansiella poster		-286 206	-282 314
Resultat efter finansiella poster		482 178	-731 806
Resultat före skatt		482 178	-731 806
Årets resultat		482 178	-731 806

AS GSK
LH
Kd

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	65 421 541	63 797 648
Inventarier, verktyg och installationer	10	574 575	411 857
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	2 164 227
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 996 116</u>	<u>66 373 732</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 996 116</u>	<u>66 373 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 844	160
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	12	1 410 354	1 223 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	145 431	83 129
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 611 629</u>	<u>1 307 049</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 156 546	2 589 812
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 156 546</u>	<u>2 589 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 768 175</u>	<u>3 896 861</u>
Summa tillgångar		<u>69 764 291</u>	<u>70 270 593</u>

[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 796 055	1 796 055
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		557 431	557 430
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 353 486	42 353 485
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 915 781	2 647 587
Årets resultat		482 178	-731 806
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		2 397 959	1 915 781
Summa eget kapital		44 751 445	44 269 266
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 917 051	16 841 656
Summa långfristiga skulder		14 917 051	16 841 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	8 066 650	6 833 665
Leverantörsskulder		1 038 789	765 934
Skatteskulder		31 632	57 600
Övriga skulder		105 965	142 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	852 759	1 359 989
Summa kortfristiga skulder		10 095 795	9 159 671
Summa eget kapital och skulder		69 764 291	70 270 593

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	482 178	-731 806
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	1 139 087	955 981
	1 621 265	224 175
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	241 801	-271 470
Ökning/minskning kundfordringar	-55 974	2 253
Ökning/minskning leverantörsskulder	272 855	-136 131
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-569 426	682 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 510 521	501 566
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	-	-
Tvättmaskiner	-309 413	-309 413
Förändring av pågående nyanläggningar, solcellsanläggning	-452 059	-2 164 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761 472	-2 473 640
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	4 000 000
Amortering av skuld	-691 620	-641 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-691 620	3 358 380
Årets kassaflöde	57 429	1 386 306
Likvida medel vid årets början	3 373 247	1 986 941
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren	3 430 676	3 373 247



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2, Årsredovisning i mindre företag.

Övriga fordringar

Föreningens innestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Fastighetslån

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.

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
Om- och tillbyggnader	2,5
Kulvert och dagvatten	5
Bredbandsanläggning	20
Passerkontroll- och bokningssystem	20
Tvättmaskiner	20
Solcellsanläggning	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	5 374 692	5 374 692
Hysesintäkter förråd	214 495	210 069
Hysesintäkter lokaler	275 452	250 347
Hysesintäkter p-plats och garage	292 593	291 087
Försäljning av el	422 037	263 814
Överlåtelseavgifter	15 470	14 184
Pantförskrivningsavgifter	5 712	8 987
Gästlägenhet	22 200	16 100
Bastu	5 165	10 160
Avgift för andrahandsuthyrning	69 916	4 730
Övriga intäkter	2 281	2 625
	<u>6 700 013</u>	<u>6 446 795</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkrings- och skadeersättning	238 145	41 286
Övriga intäkter	711	3 153
	<u>238 855</u>	<u>44 439</u>

Not 4 Driftkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förvaltningsarvode	270 635	265 493
Fastighetsskötsel	212 014	211 021
Snöskottning	56 778	11 551
Trappstädning	125 710	123 013
Fastighetsel	349 531	528 617
Fjärrvärme	1 422 406	1 274 221
Vatten & avlopp	192 340	167 485
Sophämtning	197 911	114 043
Försäkringspremier	216 776	178 175
Fastighetsskatt	258 409	253 879
Kabel-TV	152 590	150 560
Bredband	146 940	146 940
	<u>3 602 041</u>	<u>3 424 999</u>

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Trädgård	152 059	75 272
Reparationer	522 151	381 132
Försäkringsskador	164 629	157 685
Planerat underhåll	299 026	1 630 660
	<u>1 137 865</u>	<u>2 244 749</u>



Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 666	5 556
Administrationskostnader	13 038	13 896
IT	11 553	11 279
Föreningsverksamhet	20 001	15 919
Hysesförluster och liknande	-	900
Revisionsarvode	34 249	35 512
Kostnad för juridiska tjänster	129 600	33 494
Bankkostnader	6 871	5 050
Tillsynsavgifter, myndigheter	-	13 870
Medlemsavgifter, intresseorganisationer	14 576	14 544
Övriga Externa tjänster	1 350	-
Övriga kostnader	13 456	2 145
	<u>248 361</u>	<u>152 165</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	34 013	130 074
Sociala kostnader	9 117	32 758
	<u>43 130</u>	<u>162 832</u>

Föreningen har inga anställda.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	45 181 764	45 181 764
- Solcellsanläggning	2 616 285	-
- Laddboxar för elbilar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	47 798 049	45 181 764
Ingående avskrivningar	-21 384 116	-20 565 742
- Årets avskrivningar	-992 392	-818 374
Utgående avskrivningar	-22 376 508	-21 384 116
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
- Årets uppskrivningar, mark	-	-
Utgående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Redovisat värde	65 421 541	63 797 648
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	47 808 755	47 808 755
	-	-
Taxeringsvärde		
Byggnad	93 011 000	93 011 000
Mark	92 799 000	92 799 000
	<u>185 810 000</u>	<u>185 810 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>26 951 400</u>	<u>26 951 400</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 494 897	2 185 484
- Inköp tvättmaskiner	309 413	309 413
Utgående anskaffningsvärden	2 804 310	2 494 897
Ingående avskrivningar	-2 083 040	-1 945 433
- Årets avskrivningar	-146 695	-137 607
Utgående avskrivningar	-2 229 735	-2 083 040
Redovisat värde	<u>574 575</u>	<u>411 857</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
- Solcellsanläggning	2 164 227	2 164 227
- Omklassificeringar till Byggnad	-2 164 227	-
Utgående anskaffningsvärden	0	2 164 227

Not 12 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	1 274 131	783 435
Skattekonto	24 677	17 738
Moms fordran	111 546	422 587
	<u>1 410 354</u>	<u>1 223 760</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Försäkringspremie	84 233	61 334
Kabel-TV	39 303	-
Bredband	12 245	12 245
Bostadsrätterna	9 650	9 550
	<u>145 431</u>	<u>83 129</u>

Not 14 Skulder til kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-17	3 mån	0,910%	1 825 000	1 875 000
Stadshypotek	2022-03-07	3 mån	0,910%	2 025 030	2 125 030
Stadshypotek	2022-03-30	Bunden	1,550%	3 525 000	3 625 000
Stadshypotek	2023-07-30	Bunden	1,500%	2 598 763	2 669 479
Stadshypotek	2024-03-01	Bunden	1,390%	2 032 216	2 086 772
Stadshypotek	2024-07-30	Bunden	1,000%	2 477 346	2 542 970
Stadshypotek	2025-03-01	Bunden	1,060%	2 358 331	2 436 295
Stadshypotek	2026-04-30	Bunden	0,930%	2 292 015	2 364 775
Stadshypotek	2028-06-01	Bunden	1,230%	3 850 000	3 950 000
Summa skulder			1,198%	22 983 701	23 675 321
Summa långfristiga skulder				14 917 051	16 841 656
Summa kortfristiga skulder inkl amortering				8 066 650	6 833 665

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

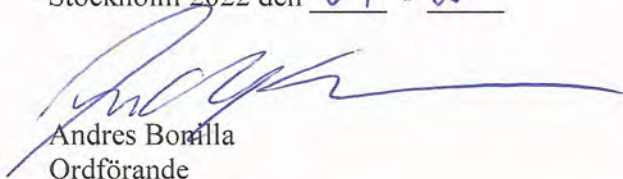
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	21 554	23 842
Förutbetalda hyror och avgifter	593 599	568 857
Revisionsarvode	30 000	30 000
El arbeten belysning	85 477	-
Städning	10 943	25 976
El	84 192	638 687
Radonutredning	-	72 338
Övrigt	26 994	290
	852 759	1 359 989



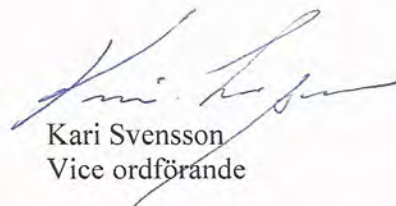
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

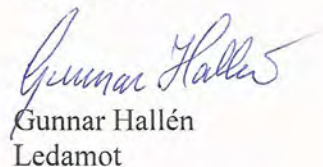
Stockholm 2022 den 04 - 21



Andres Bonilla
Ordförande



Kari Svensson
Vice ordförande

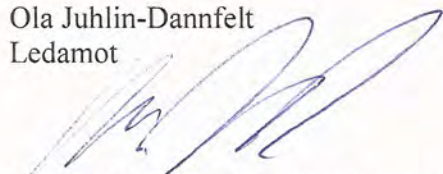


Gunnar Hallén
Ledamot

Lisbeth Karlsson
Ledamot



Ola Juhlin-Dannfelt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 27.



Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



2021