

SGB 1



Årsredovisning 2017



Brf Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1
Org nr 715200-1652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, föreningens sextiotredje 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.

KG
13N

15
GH

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 är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar genom Allians Försäkringsmäklare. Gemensamt bostadsrättstillägg infördes 2016. 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).

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-10 bestått av:

Ordinarie	Lennart Gahm	Ordförande
	Kari Svensson	Vice ordförande
	Gunnar Hallén	Sekreterare
	Lisbeth Karlsson	Ledamot
	Mimmi Alladin	Ledamot

Suppleanter	Johan Ehrensvärd
	Ola Juhlin-Dannfelt
	Carolin Gullberg
	Andres Bonilla
	Nicklas Höglund

Intern revisor	Anders Persson
Revisorssuppleant	Leif Årre
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB

LG 16/1
2017/11

Valberedning Anders Wikberg, sammankallande
 Torsten Paml
 Thomas Mickaelsson

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats.
Styrelseledamöter och förvaltning har dessutom haft ett antal informella sammankomster.

Föreningens lägenhetsbestånd

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2017.

Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyggnad av elektroniska låssystemet Aptus till trapphusdörrar och ett antal andra källardörrar samt sopkärlen Molok.
- Gruppanslutning av bredband genomfördes i februari 2017.
- Upprustning av lekplatsen påbörjades i slutet av 2017 och slutfördes i januari 2018 för att åtgärda anmärkningar i besiktningsprotokollet 2016.
- Vårstädningen utfördes 8 april medan höststädningen utfördes 28 oktober.
- Påbörjat planerad dränering av dagvattenssystemet på baksidan av Regementsg 46-54.
- Kompletterande radonmätningar påbörjades i vissa utvalda lägenheter, slutförs 2018.
- Belysning utomhus har förbättrats med starkare lampor samt pollare på gångvägen mellan Ritorpsvägen och parkeringen på Regementsgatan förbi lekplatsen.
- Gästlägenheten har målats om och bland annat fått nya sängar och nytt kylskåp.
- Bolagsverket godkände av stämman beslutade stadgeändring 2017-08-15.
- Ordningsreglerna reviderades 2017-09-01
- Brandsyn har genomfördes i december av Täby Brandskyddsteknik och åtgärder planeras 2018.
- Intrimning av värmesystemet har påbörjats.
- SGB1 hemsida har fått nytt utseende och uppdaterats kontinuerligt. Därutöver har viktig information till medlemmarna delats ut.
- Styrelsen har besökt bostadsmässor och seminarier.

Oh
6/15/2018

Planerade åtgärder för 2018

- Slutföra dränering av dagvatten på baksidan av Regementsgatan 46-54 och fortsätta på framsidan samt utreda och vid behov utföra dränering på Enköpingsvägen och Ritorpsvägen.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska genomföras under året.
- Slutföra radonmätningar.
- Översyn av belysning utomhus.
- Brandskyddsåtgärder planeras 2018, bland annat nödbelysningar, tätning av genomföringar i brandcellsväggar.
- Intrimning av värmesystemet.
- Införa laddplatser för elbilar enligt stämmobeslut 2017.
- Införa gemensam elanslutning enligt stämmobeslut 2017.
- Spola avloppsstammarna i samtliga hus.
- Sätta upp ledstång i backen mellan Ritorpsvägen 5 och 7.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 201 (200) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (17) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt 5 (2) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1137 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

LG
KJ
GJP
LBN

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	6 136	6 114	6 112	6 142	6 104
Övriga rörelseintäkter	tkr	35	68			
Årets resultat	tkr	-551	1 057	214	566	-52
Kassa	tkr	2 329	1 938	1 002	1 998	1 706
Fond för yttre underhåll	tkr	2 836	2 500	2 500	2 500	2 500
Eget kapital	tkr	6 931	7 513	6 456	6 242	5 676
Fastighetslån	tkr	19 505	20 607	21 697	23 801	24 937
Balansomslutning	tkr	28 778	29 327	29 306	31 309	31 998
Soliditet	%	24,1	25,6	22,0	19,9	17,7
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	580	580	580	580	580
Drift- & Fastighetskst/total yta	kr/m2	489	299	340	291	206
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	155	11		4	
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	2 105	2 224	2 341	2 568	2 691
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	35	43	51	81	88

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>
Eget kapital 31 12 2016	268 707	1 527 348	2 500 000	2 160 182	1 056 594	7 512 831
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			446 889	-446 889	-	-
Återföring från yttre fond	-	-	-110 975	110 975	-	-
Balansering av föregående års resultat				1 056 594	-1 056 594	-
Årets resultat					-551 411	-551 411
Eget kapital 31 12 2017	268 707	1 527 348	2 835 914	2 880 862	-551 411	6 961 420

LG
16/12/17
GTH

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 880 862
Årets resultat	-551 411
Totalt	<u>2 329 451</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	446 889
Uttag från yttre fond	-1 617 341
Balanseras i ny räkning	3 499 903
Totalt	<u>2 329 451</u>

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

CG
132
24

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 135 873	6 113 817
Övriga rörelseintäkter		34 701	68 337
Summa rörelseintäkter		6 170 574	6 182 154
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 060 628	-3 111 630
Övriga externa kostnader	4	-183 196	-264 431
Personalkostnader och arvoden	5	-142 956	-395 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-1 007 876	-951 009
Summa rörelsekostnader		-6 394 656	-4 722 733
Rörelseresultat		-224 082	1 459 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 334	-403 153
Summa finansiella poster		-327 329	-402 827
Resultat efter finansiella poster		-551 411	1 056 594
Resultat före skatt		-551 411	1 056 594
Årets resultat		-551 411	1 056 594

66
KJ
GZH
LON

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 927 054	26 716 897
Inventarier, verktyg och installationer	7	344 850	562 883
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 271 904	27 279 780
Summa anläggningstillgångar		26 271 904	27 279 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 124	-
Övriga fordringar		48 839	25 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 155	84 135
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		177 118	109 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 329 151	1 937 927
<i>Summa kassa och bank</i>		2 329 151	1 937 927
Summa omsättningstillgångar		2 506 269	2 047 083
Summa tillgångar		28 778 173	29 326 863

45
B
H
con

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 796 055	1 796 055
Fond för yttre underhåll		2 835 915	2 500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 631 970	4 296 055
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 880 862	2 160 183
Årets resultat		-551 411	1 056 594
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		2 329 451	3 216 777
Summa eget kapital		6 961 421	7 512 832
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 940 144	20 017 556
Summa långfristiga skulder		18 940 144	20 017 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	564 912	589 912
Leverantörsskulder		589 780	468 388
Skatteskulder		17 093	11 844
Övriga skulder		154 446	153 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 550 377	572 856
Summa kortfristiga skulder		2 876 608	1 796 475
Summa eget kapital och skulder		28 778 173	29 326 863

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-224 082	1 459 421
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	1 007 876	951 009
Planerat underhåll	1 617 341	110 975
Erhållen ränta	5	326
Erlagd ränta	-327 334	-403 153
	<u>2 073 806</u>	<u>2 118 578</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-64 838	-36 218
Ökning/minskning kundfordringar	-3 124	-
Ökning/minskning leverantörsskulder	121 392	286 196
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	983 741	-231 591
	<u>3 110 977</u>	<u>2 136 965</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Planerat underhåll	-1 617 341	-110 975
	<u>-1 617 341</u>	<u>-110 975</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 102 412	-1 089 912
	<u>-1 102 412</u>	<u>-1 089 912</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	391 224	936 078
Likvida medel vid årets början	1 937 926	1 001 848
	<u>2 329 150</u>	<u>1 937 926</u>
Likvida medel vid årets slut		

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgift bostadsrätter	5 374 692	5 374 692
Hysesintäkter förråd	235 164	210 543
Hysesintäkter lokaler	204 716	204 717
Hysesintäkter p-plats och garage	276 535	279 623
Övriga intäkter	44 766	44 242
	6 135 873	6 113 817

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förvaltningsarvode	250 289	179 319
Fastighetsskötsel	96 612	56 725
Snöskottning	36 622	33 607
Trappstädning	130 774	111 404
Klottersanering	1 511	-

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Trädgård	79 211	24 424
Reparationer	292 706	270 570
Planerat underhåll	1 617 341	110 975
Fastighetsel	250 679	236 653
Fjärrvärme	1 408 558	1 397 574
Vatten & avlopp	119 426	127 192
Sophämtning	136 603	82 994
Försäkringspremier	137 097	117 286
Fastighetsskatt	218 200	211 098
Kabel-TV	141 835	140 746
Bredband	134 695	-
Övrigt	8 470	11 063
	5 060 629	3 111 630

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier	34 939	29 821
Administrationskostnader	21 998	53 446
Föreningsverksamhet	15 210	56 784
Hysesförluster och liknande	4	304
Revisionsarvode	28 500	29 000
Kostnad för juridiska tjänster	60 810	82 051
Övriga Externa tjänster	20 130	13 219
Övriga kostnader	1 606	-195
	183 197	264 430

LG
ggr/4
2.3.20

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	112 000	110 751
Löner	-	195 912
Sociala kostnader	30 956	89 000
	<u>142 956</u>	<u>395 663</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Utgående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Ingående avskrivningar	-16 507 908	-15 611 406
- Årets avskrivningar	-789 843	-896 502
Utgående avskrivningar	-17 297 751	-16 507 908
Redovisat värde	25 927 054	26 716 897
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 808 755	7 808 755
	-	-
Taxeringsvärde		
Byggnad	82 339 000	82 339 000
Mark	66 624 000	66 624 000
	<u>148 963 000</u>	<u>148 963 000</u>

GH KH CH
2017

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 993 485	1 993 485
Utgående anskaffningsvärden	1 993 485	1 993 485
Ingående avskrivningar	-1 430 602	-1 376 095
- Årets avskrivningar	-218 033	-54 507
Utgående avskrivningar	-1 648 635	-1 430 602
Redovisat värde	<u>344 850</u>	<u>562 883</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringspremie	48 708	39 681
Com Hem	36 021	35 454
Bredband	12 245	-
Bostadsrätterna	9 000	9 000
Upplupen kredit	19 181	-
	<u>125 155</u>	<u>84 135</u>

1/1
GJP
LG
LBN

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,240%	2020-03-01	2 670 187	77 964	2 748 151
Stadshypotek	1,100%	3 mån	2 425 030	100 000	2 525 030
Stadshypotek	1,250%	2020-04-30	2 583 055	72 760	2 655 815
Swedbank	2,780%	2018-07-30		-4 562 500	4 562 500
Stadshypotek	1,550%	2022-03-30	3 925 000	3 925 000	
Stadshypotek	2,170%	2018-07-30	2 887 519	78 572	2 966 091
Stadshypotek	2,410%	2019-07-30	2 756 250	75 000	2 831 250
Stadshypotek	1,100%	2019-03-01	2 258 015	60 616	2 318 631
Totalt			19 505 056	1 102 412	20 607 468
Avgår kortfristig del			-564 912		-589 912
Totalt Långfristiga skulder			18 940 144		20 017 556

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	32 995	43 515
Förutbetalda hyror och avgifter	488 643	504 341
Revisionsarvode	25 000	25 000
Markarbeten, dräneringsränna	932 027	-
El arbeten	45 685	-
Städning	26 027	-
	<u>1 550 377</u>	<u>572 856</u>

LG
K
GG
LBN

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>20 500 000</u>	<u>26 951 400</u>

Stockholm 2018 den 8 - 5



Lennart Gahm
Ordförande



Kari Svensson
Vice ordförande



Gunnar Hallén
Ledamot



Lisbeth Carlsson
Ledamot



Mimmi Alladin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09.



Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor

