



Så laddar du

1. Koppla ihop laddstationen och bilen med laddkabeln.
2. Håll laddkortet eller laddbrickan framför RFID-läsaren. Alternativt starta laddningen med appen inCharge.
3. Laddningen påbörjas när ljuslisten lyser blått.
4. Avsluta laddningen med samma laddkort, laddbricka eller app.

ID-nummer (SE+VAT+E*)

3793

Vad betyder ljuslisten?

- Tillgänglig
- Avslut kabeln igen
- Laddningen påbörjas
- Laddar
- Laddkortet eller laddbrickan ej godkänd

ÅRSREDOVISNING 2018 | SGB 1

Brf Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1
Org nr 715200-1652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens sextiofjärde verksamhetsår.

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

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

29 11
as
Ruppke
LOW

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 Moderna Försäkringar och Protector Försäkring ASA 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) med anlitan av Förvaltnings AB Teoge.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-12 bestått av:

Ordinarie	Lennart Gahm	Ordförande
	Kari Svensson	Vice ordförande
	Gunnar Hallén	Sekreterare
	Lisbeth Karlsson	Ledamot
	Ola Juhlin-Dannfelt	Ledamot
Suppleanter	Mimmi Alladin	
	Andres Bonilla	
	Nicklas Höglund	
	Ulrica Ekenberg	
	Thomas Michaelsson	
Intern revisor	Anders Persson	
Revisorssuppleant	Leif Årre	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	

LS 161
AK
C
E
E

Valberedning Anders Wikberg, sammankallande
 Torsten Pampf
 Johan Ehrensvärd

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 på en detaljerad nivå och översiktligt 10 år framåt. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd. Ej godkänd.
- Radonmätning genomförd. Ej godkänd.
- Genomfört dränering av dagvattensystem. Insidan av Regementsgatan 46-54.
- Installerat 16 laddplatser för elbilar. Driftsättning kvarstår.
- Påbörjat processen för att införa gemensam elanslutning under 2019.
- Upprustat lekplatsen med delvis ny lekutrustning och säkra lektytor.
- Förnyat del av trädgårdsmöblerna.
- Brandsläckare utplacerade i samtliga tvättstugor, gästlägenhet och bastu.
- Spolat avloppsstammarna på Regementsgatan 56.
- Ledstång uppsatt i slänten mellan Ritorpsvägen 5 och 7.
- Ny ledstång i slänten mellan Regementsgatan 54 och 56.
- Nya torktumlare i tvättstugorna på Enköpingsvägen 19C, Ritorpsvägen 3 och Regementsgatan 52.
- Infört GDPR (General Data Protection Regulation), enligt EU-lag från 25/5 2018 och därför tecknat nya avtal med TEOGE och andra underleverantörer.
- SGB1 har tillsammans med SGB2 yttrat sig över Energimarknadsinspektionens remiss på förläggning av högspänningsledning i Regementsgatan och Ritorpsvägen.

CG hf
AK OW GDF LN

Planerade åtgärder för 2019

- Utredda skicket på och vid behov renovera dagvattensystemet kring fastigheterna på Enköpingsvägen och Ritorpsvägen.
- Arbeta för att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätningvärden ska bli godkända.
- Driftsätta laddstolparna på p-plats 56-70.
- Införa gemensam elanslutning enligt stämmobeslut 2017.
- Fortsatt arbete med brandsäkerheten i samtliga hus.
- Utöka ytterbelysningen.
- Renovera bastun tillsammans med SGB2.
- Installera nya torktumlare i tvättstugorna på Enköpingsvägen 19A och Ritorpsvägen 7.
- Försök med en matavfallsmolok på Regementsgatan 46-54.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 2018: 201 st (året innan: 200 st) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 9 st (11 st) överlåtelse skett.

Styrelsen har under året godkänt 9 st (3 st) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Andrahandsuthyrningsavgift uttages enligt SGB1 stadgar §9, som för 2019 är 388 kr/uthyrd månad (2018: 379 kr).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift för 2019 på 1 163 kr (2018: 1 138 kr).

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen 2019 med 465 kr (2018:455 kr).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LS", "PP", "LBN", and others.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	6 176	6 136	6 114	6 112	6 142
Övriga rörelseintäkter	tkr	267	35	68		
Årets resultat	tkr	-2 363	-551	1 057	214	566
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	1 251	2 329	1 938	1 002	1 998
Fond för yttre underhåll	tkr	1 665	2 836	2 500	2 500	2 500
Eget kapital	tkr	4 598	6 931	7 513	6 456	6 242
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	20 917	19 505	20 607	21 697	23 801
Balansomslutning	tkr	26 826	28 778	29 327	29 306	31 309
Soliditet	%	17,1	24,1	25,6	22,0	19,9
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	580	580	580	580	580
Drift- & Fastighetskst/total yta	kr/m2	704	489	299	340	291
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	365	155	11		4
Fastighetslån/bostadsrättsyta	kr/m2	2 257	2 105	2 224	2 341	2 568
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	33	35	43	51	81

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 2017	268 707	1 527 348	2 835 915	2 880 862	-551 411	6 961 421
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			446 889	-446 889	-	-
Återföring från yttre fond	-	-	-1 617 341	1 617 341	-	-
Balansering av föregående års resultat				-551 411	551 411	-
Årets resultat					-2 362 962	-2 362 962
Eget kapital 31 12 2018	268 707	1 527 348	1 665 463	3 499 903	-2 362 962	4 598 459

LG 1/21

PO LK

GSP
LBN

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 499 903
Årets resultat	-2 362 962
	<hr/>
Totalt	1 136 941

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	446 889
Uttag från yttre fond	-1 665 463
Balanseras i ny räkning	2 355 515
	<hr/>
Totalt	1 136 941

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

gh
132

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 175 574	6 135 873
Övriga rörelseintäkter	3	267 421	34 701
Summa rörelseintäkter		<u>6 442 995</u>	<u>6 170 574</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 330 550	-5 060 628
Övriga externa kostnader	5	-101 608	-183 196
Personalkostnader och arvoden	6	-145 516	-142 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-924 349	-1 007 876
Summa rörelsekostnader		<u>-8 502 023</u>	<u>-6 394 656</u>
Rörelseresultat		-2 059 028	-224 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 934	-327 334
Summa finansiella poster		<u>-303 934</u>	<u>-327 329</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 362 962	-551 411
Resultat före skatt		-2 362 962	-551 411
Årets resultat		<u>-2 362 962</u>	<u>-551 411</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 137 211	25 927 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	311 854	344 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 449 065</u>	<u>26 271 904</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 449 065</u>	<u>26 271 904</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 764	3 124
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	809 673	1 718 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 855	125 155
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>928 292</u>	<u>1 846 293</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		448 610	659 976
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>448 610</u>	<u>659 976</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 376 902</u>	<u>2 506 269</u>
Summa tillgångar		<u>26 825 967</u>	<u>28 778 173</u>

LS
 1/2
 2/2
 3/2
 4/2
 5/2
 6/2
 7/2
 8/2
 9/2
 10/2
 11/2
 12/2
 13/2
 14/2
 15/2
 16/2
 17/2
 18/2
 19/2
 20/2
 21/2
 22/2
 23/2
 24/2
 25/2
 26/2
 27/2
 28/2
 29/2
 30/2
 31/2
 32/2
 33/2
 34/2
 35/2
 36/2
 37/2
 38/2
 39/2
 40/2
 41/2
 42/2
 43/2
 44/2
 45/2
 46/2
 47/2
 48/2
 49/2
 50/2
 51/2
 52/2
 53/2
 54/2
 55/2
 56/2
 57/2
 58/2
 59/2
 60/2
 61/2
 62/2
 63/2
 64/2
 65/2
 66/2
 67/2
 68/2
 69/2
 70/2
 71/2
 72/2
 73/2
 74/2
 75/2
 76/2
 77/2
 78/2
 79/2
 80/2
 81/2
 82/2
 83/2
 84/2
 85/2
 86/2
 87/2
 88/2
 89/2
 90/2
 91/2
 92/2
 93/2
 94/2
 95/2
 96/2
 97/2
 98/2
 99/2
 100/2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 796 055	1 796 055
Fond för yttre underhåll		1 665 463	2 835 915
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 461 518</u>	<u>4 631 970</u>
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 499 903	2 880 862
Årets resultat		-2 362 962	-551 411
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		<u>1 136 941</u>	<u>2 329 451</u>
Summa eget kapital		<u>4 598 459</u>	<u>6 961 421</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 310 052	18 940 144
Summa långfristiga skulder		<u>20 310 052</u>	<u>18 940 144</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	607 056	564 912
Leverantörsskulder		579 273	589 780
Skatteskulder		13 441	17 093
Övriga skulder		147 699	154 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	569 987	1 550 377
Summa kortfristiga skulder		<u>1 917 456</u>	<u>2 876 608</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>26 825 967</u>	<u>28 778 173</u>

LG
 K
 O
 G
 LK
 LOK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningen av föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto har i årets årsredovisning flyttats från posten "Kassa och Bank" i balansräkningen till posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren".

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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	5 373 493	5 374 692
Hysesintäkter förråd	234 712	235 164
Hysesintäkter lokaler	204 716	204 716
Hysesintäkter p-plats och garage	284 026	276 535
Gästlägenhet	29 900	18 800
Avgift för andrahandsuthyrning	25 495	-
Övriga intäkter	23 232	25 966
	<u>6 175 574</u>	<u>6 135 873</u>

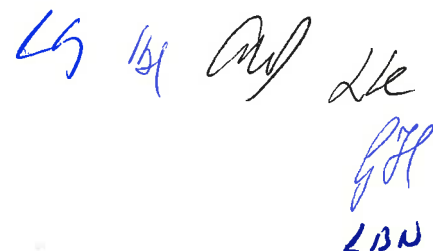
LG 16/1
op HC
LBU

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ersättning för juridiska kostnader	184 366	-
Ersättning från Naturvårdsverket	71 324	-
Övriga intäkter	11 731	34 701
	<u>267 421</u>	<u>34 701</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förvaltningsarvode	255 285	250 289
Fastighetsskötsel	154 711	96 612
Snöskottning	55 691	36 622
Trappstädning	116 884	130 774
Klottersanering	2 688	1 511
OVK	89 694	-
Trädgård	56 419	79 211
Reparationer	159 667	292 706
Planerat underhåll	3 797 278	1 617 341
Fastighetsel	292 103	250 679
Fjärrvärme	1 400 245	1 408 558
Vatten & avlopp	161 242	119 426
Sophämtning	119 882	136 603
Försäkringspremier	155 966	137 097
Fastighetsskatt	221 517	218 200
Kabel-TV	144 093	141 835
Bredband	147 185	134 695
Övrigt	-	8 470
	<u>7 330 550</u>	<u>5 060 629</u>



 LG 15/1
 [Signature]
 LK
 [Signature]
 LBN

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 182	34 939
Administrationskostnader	19 494	21 998
Föreningsverksamhet	13 614	15 210
Hysesförluster och liknande	-	4
Revisionsarvode	28 875	28 500
Kostnad för juridiska tjänster	16 835	60 810
Övriga Externa tjänster	14 265	20 130
Övriga kostnader	2 343	1 606
	<u>101 608</u>	<u>183 197</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	113 752	112 000
Sociala kostnader	31 764	30 956
	<u>145 516</u>	<u>142 956</u>

LG *13/1* *QSP* *SP* *HC*
low

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Utgående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Ingående avskrivningar	-17 297 751	-16 507 908
- Årets avskrivningar	-789 843	-789 843
Utgående avskrivningar	-18 087 594	-17 297 751
Redovisat värde	25 137 211	25 927 054
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>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 993 485	1 993 485
- Inköp	101 510	-
Utgående anskaffningsvärden	2 094 995	1 993 485
Ingående avskrivningar	-1 648 635	-1 430 602
- Årets avskrivningar	-134 506	-218 033
Utgående avskrivningar	-1 783 141	-1 648 635
Redovisat värde	<u>311 854</u>	<u>344 850</u>

AG 15/1 GJP Osk
LSW

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	802 723	1 669 176
Skattekonto	6 950	20 778
Övrigt	-	28 061
	<u>809 673</u>	<u>1 718 015</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremie	53 629	48 708
Kabel-TV	36 801	36 021
Bredband	12 245	12 245
Bostadsrätterna	9 180	9 000
Upplupen kredit	-	19 181
	<u>111 855</u>	<u>125 155</u>

CG 161 [signature] [signature] [signature]
LBN

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	Fast	1,550%	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek	2020-04-30	Fast	1,250%	2 510 295	2 583 055
Stadshypotek	2020-03-01	Fast	1,240%	2 592 223	2 670 187
Stadshypotek	2019-07-30	Fast	2,410%	2 681 250	2 756 250
Stadshypotek	2019-03-01	Fast	1,100%	2 197 399	2 258 015
Stadshypotek	2023-07-30	Fast	1,500%	2 810 911	
Stadshypotek	2019-03-04	3 mån	0,950%	2 325 030	
Stadshypotek	2019-02-11	3 mån	0,950%	1 975 000	
Stadshypotek	2018-07-30				2 887 519
Stadshypotek	2018-03-01				2 425 030
Summa skulder				20 917 108	19 505 056
Avgår kortfristig del				-607 056	-564 912
Summa långfristiga skulder				20 310 052	18 940 144

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande fem åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Upplupna räntekostnader	31 282	32 995
Förutbetalda hyror och avgifter	481 182	488 643
Revisionsarvode	25 000	25 000
Markarbeten, dräneringsränna	-	932 027
El arbeten	10 413	45 685
Städning	9 891	26 027
Övrigt	12 219	-
	<u>569 987</u>	<u>1 550 377</u>

CS

 EBN

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>26 951 400</u>	<u>20 500 000</u>

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2019 den 05 - 06



Lennart Gahm
Ordförande



Kari Svensson
Vice ordförande



Gunnar Hallén
Ledamot



Lisbeth Karlsson
Ledamot



Ola Juhlin-Dannfelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14.



Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor



2018