



# ÅRSREDOVISNING 2019 | SGB 1



**Brf Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1**  
**Org nr 715200-1652**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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
- noter	10

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

CS 2020  
2020  
2020  
2020

## 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 Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners 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 anlitande av Förvaltnings AB Teoge.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 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	
	Johan Ehrensvärd	
Intern revisor	Anders Persson	
Revisorssuppleant	Mårten Sund	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	
Valberedning	Anders Wikberg, sammankallande	

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AG", "MA", "AB", and other illegible marks.

Torsten Paml

Jan-Erik Johansson

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats. Styrelseledamöter och förvaltning har dessutom haft ett antal informella sammankomster. Arbetsgrupper inom styrelsen har genomfört många möten med omfattande beredningsarbete. Styrelsemedlemmar har besökt ett antal fastighetsmässor, utbildningar och seminarier.

### 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 <sup>2</sup>

### 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

- Fortsatt arbete för att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd genom att sätta in fler tilluftsventiler i alla låghus. Återstår dammsugning och kontroll.
- Fortsatt arbetet från 2018 för att få godkända radonvärden.
- Laddstolpar driftsattes för p-plats nr 56-70.
- Fortsatt processen att införa gemensam el enligt stämmobeslut 2017.
- Anskaffat nödöppnare och nödbelysning till storgaraget.
- Fortsatt med att se över brandsäkerheten i samtliga hus.
- Utökat viss ytterbelysning.
- Dagvatten- och spillvattenrören på insidan av Regementsgatan 46-54 är utbytta.
- Renoverat bastun i samverkan med SGB 2.
- Bytt parkeringsbolag till Addici 2019-07-01
- Nya torktumlare på Enköpingsvägen 19a och Ritorpsvägen 7.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "LBR", "K", "L", "L", and "R".



- Försök med en matavfallsmoloken startades i mars.
- Filmat övriga dagvattensystem för kontroll av status.
- Det sökta bidraget för solceller på taken till låghusen beviljades i december.
- Under räkenskapsåret har det bokförda markvärdet skrivits upp med 40 000 000 kr i balansräkningen.

#### Planerade åtgärder för 2020

- Avsluta arbetena för att få OVK (obligatorisk ventilationskontroll) godkänd.
- Ny mätning av radon-värden.
- Spola samtliga avloppsrör i låghusen.
- Extra stämma 2020-02-12 för att få installera solceller.
- Avsluta processen med att få införa gemensam el enligt stämmobeslut 2017.
- Sätta upp ytterligare belysning på gångvägar.
- Byta delar av dagvattenrören på Enköpingsvägen och Ritorpsvägen.
- Se över tvättstugorna och eventuellt byta några tvättmaskiner.
- Medlemskap i Fastighetsägarna.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 2019: 205 st (året innan: 201 st) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.  
Under året har 17 st (9 st) överlåtelse skett.

Styrelsen har under året godkänt 11 st (9 st) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.  
Andrahandsuthyrningsavgift uttages enligt SGB1 stadgar §9, som för 2020 är 394 kr/uthyrd månad (2019: 388 kr).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift för 2020 på 1 183 kr (2019: 1 163 kr).

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen 2020 med 473 kr (2019:465 kr).

CG LW  
AL LK  
BN JH

### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	6 154	6 176	6 136	6 114	6 112
Övriga rörelseintäkter	tkr	139	267	35	68	
Årets resultat	tkr	403	-2 363	-551	1 057	214
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	1 987	1 251	2 329	1 938	1 002
Fond för yttre underhåll	tkr	447	1 665	2 836	2 500	2 500
Eget kapital	tkr	45 001	4 598	6 931	7 513	6 456
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	20 317	20 917	19 505	20 607	21 697
Balansomslutning	tkr	67 097	26 826	28 778	29 327	29 306
Soliditet	%	67,1	17,1	24,1	25,6	22,0
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	580	580	580	580	580
Drift- & Fastighetskst/total yta	kr/m2	418	704	489	299	340
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	62	365	155	11	
Fastighetslån/bostadsrättsyta	kr/m2	2 193	2 257	2 105	2 224	2 341
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	31	33	35	43	51

### 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>
<b>Eget kapital 31 12 2018</b>	268 707	1 527 348	-	1 665 462	3 499 903	-2 362 962	4 598 458
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-	-
Uppskrivning mark	-	-	40 000 000	-	-	-	40 000 000
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	446 889	-446 889	-	-
Återföring från yttre fond	-	-	-	-1 665 463	1 665 463	-	-
Balansering av föregående års resultat					-2 362 962	2 362 962	-
Årets resultat					-	402 614	402 614
<b>Eget kapital 31 12 2019</b>	268 707	1 527 348	40 000 000	446 888	2 355 515	402 614	45 001 072

CG LK  
VH  
[Handwritten signatures]



### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 355 515
Årets resultat	402 614
	<hr/>
Totalt	<u>2 758 129</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	557 430
Uttag från yttre fond	-446 888
Balanseras i ny räkning	2 647 587
	<hr/>
Totalt	<u>2 758 129</u>

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

EG  
BA  
LK  
LNU  
Handwritten signatures and initials.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 154 118	6 175 574
Övriga rörelseintäkter	3	139 163	267 421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>6 293 281</u>	<u>6 442 995</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 356 689	-7 330 550
Övriga externa kostnader	5	-134 095	-101 608
Personalkostnader och arvoden	6	-145 686	-145 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-968 777	-924 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 605 247</u>	<u>-8 502 023</u>
<b>Rörelseresultat</b>		688 034	-2 059 028
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 585	-303 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-285 420</u>	<u>-303 934</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		402 614	-2 362 962
<b>Resultat före skatt</b>		402 614	-2 362 962
<b>Årets resultat</b>		<u>402 614</u>	<u>-2 362 962</u>

LG  
LK  
HA  
OH  
2019



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	64 616 022	25 137 211
Inventarier, verktyg och installationer	8	240 051	311 854
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		64 856 073	25 449 065
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		64 856 073	25 449 065
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 123	6 764
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	1 427 558	809 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	244 791	111 855
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 674 472	928 292
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		566 576	448 610
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		566 576	448 610
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 241 048	1 376 902
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		67 097 121	26 825 967
		<hr/>	<hr/>

LG LK  
1300  
HBL  
Lm

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 796 055	1 796 055
Uppskrivningsfond		40 000 000	-
Fond för yttre underhåll		446 888	1 665 463
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 242 943</u>	<u>3 461 518</u>
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 355 515	3 499 903
Årets resultat		402 614	-2 362 962
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		<u>2 758 129</u>	<u>1 136 941</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>45 001 072</u>	<u>4 598 459</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 924 221	20 310 052
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>10 924 221</u>	<u>20 310 052</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 392 720	607 056
Leverantörsskulder		902 065	579 273
Skatteskulder		36 015	13 441
Övriga skulder		144 938	147 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	696 090	569 987
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 171 828</u>	<u>1 917 456</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>67 097 121</u>	<u>26 825 967</u>

45  
 LK  
 fH  
 BRN  
 HA  
 [Signature]



## 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".

Från och med 2019-01-01 redovisas lån som har en slutbetalningsdag inom 12 månader som kortfristiga lån i balansräkningen.

Under räkenskapsåret har det bokförda markvärdet skrivits upp med 40 000 000 kr i balansräkningen.

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

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	5 374 571	5 373 493
Hysesintäkter förråd	220 063	234 712
Hysesintäkter lokaler	184 932	204 716
Hysesintäkter p-plats och garage	288 106	284 026
Gästlägenhet	25 440	29 900
Avgift för andrahandsuthyrning	35 413	25 495
Övriga intäkter	25 594	23 232
	<hr/>	<hr/>
	6 154 118	6 175 574

Handwritten signatures and initials: EG, LK, and others.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	130 000	-
Försäkringsersättning	-	184 366
Ersättning från Naturvårdsverket	-	71 324
Övriga intäkter	9 163	11 731
	<u>139 163</u>	<u>267 421</u>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förvaltningsarvode	261 090	255 285
Fastighetsskötsel	121 947	154 711
Snöskottning	50 995	55 691
Trappstädning	119 720	116 884
Klottersanering	2 033	2 688
OVK	-	89 694
Trädgård	116 625	56 419
Reparationer	205 246	159 667
Försäkringsskador	178 002	-
Planerat underhåll	648 784	3 797 278
Fastighetsel	282 765	292 103
Fjärrvärme	1 372 816	1 400 245
Vatten & avlopp	182 499	161 242
Sophämtning	109 337	119 882
Försäkringspremier	164 641	155 966
Fastighetsskatt	246 027	221 517
Kabel-TV	147 222	144 093
Bredband	146 940	147 185
	<u>4 356 689</u>	<u>7 330 550</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L.S.", "L.K.", "L.B.N.", and other illegible marks.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	6 182
Administrationskostnader	25 427	19 494
Föreningsverksamhet	14 689	13 614
Hysesförluster och liknande	35 100	-
Revisionsarvode	29 188	28 875
Kostnad för juridiska tjänster	10 293	16 835
Övriga Externa tjänster	16 534	14 265
Övriga kostnader	2 864	2 343
	<u>134 095</u>	<u>101 608</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	116 249	113 752
Sociala kostnader	29 437	31 764
	<u>145 686</u>	<u>145 516</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
ES  
LBN  
dk  
gdp  
10/1  
10/1

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
- Laddboxar för elbilar	285 296	-
Utgående anskaffningsvärden	43 510 101	43 224 805
Ingående avskrivningar	-18 087 594	-17 297 751
- Årets avskrivningar	-806 485	-789 843
Utgående avskrivningar	-18 894 079	-18 087 594
- Årets uppskrivningar, mark	40 000 000	-
Redovisat värde	64 616 022	25 137 211
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	47 808 755	7 808 755
	-	-
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	93 011 000	82 339 000
Mark	92 799 000	66 624 000
	<u>185 810 000</u>	<u>148 963 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 094 995	1 993 485
- Inköp	90 489	101 510
Utgående anskaffningsvärden	2 185 484	2 094 995
Ingående avskrivningar	-1 783 141	-1 648 635
- Årets avskrivningar	-162 292	-134 506
Utgående avskrivningar	-1 945 433	-1 783 141
Redovisat värde	<u>240 051</u>	<u>311 854</u>

AG LSW  
LK  
BR

**Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	1 420 365	802 723
Skattekonto	6 807	6 950
Övrigt	386	-
	<u>1 427 558</u>	<u>809 673</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremie	55 506	53 629
Kabel-TV	37 680	36 801
Bredband	12 245	12 245
Bostadsrätterna	9 360	9 180
Upplupna försäkringsersättningar	130 000	-
	<u>244 791</u>	<u>111 855</u>

CS  
LRN  
10/12  
1/21



**Not 11 Långfristiga skulder**

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntjustering	Ränta%	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2019-02-11	3 mån	0,950%		1 975 000
Stadshypotek	2019-03-01	Bunden	1,100%		2 197 399
Stadshypotek	2019-03-04	3 mån	0,950%		2 325 030
Stadshypotek	2019-07-30	Bunden	2,410%		2 681 250
Stadshypotek	2020-03-01	Bunden	1,240%		2 592 223
Stadshypotek	2020-04-30	Bunden	1,250%		2 510 295
Stadshypotek	2022-03-30	Bunden	1,550%	3 725 000	3 825 000
Stadshypotek	2023-07-30	Bunden	1,500%	2 740 195	2 810 911
Stadshypotek	2024-03-01	Bunden	1,395%	2 141 328	
Stadshypotek	2024-07-30	Bunden	1,000%	2 608 594	
Avgår kortfristig del, amortering				-290 896	-607 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 924 221</b>	<b>20 310 052</b>
Stadshypotek	2020-02-13	3 mån	1,200%	1 925 000	
Stadshypotek	2020-03-01	Bunden	1,240%	2 514 259	
Stadshypotek	2020-03-04	3 mån	1,050%	2 225 030	
Stadshypotek	2020-04-30	Bunden	1,250%	2 437 535	
Amortering på långfristiga skulder				290 896	607 056
<b>Summa kortfristig skulder</b>				<b>9 392 720</b>	<b>607 056</b>
<b>Summa skulder</b>				<b>20 316 941</b>	<b>20 917 108</b>

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

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Upplupna räntekostnader	25 492	31 282
Förutbetalda hyror och avgifter	488 231	481 182
Revisionsarvode	25 000	25 000
Städning	10 148	9 891
El	141 000	10 413
Övrigt	6 219	12 219
	<u>696 090</u>	<u>569 987</u>

Handwritten signatures and initials, including "LK LAN" and "BA".

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>26 951 400</u>	<u>26 951 400</u>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2020 den 13 - 05



Lennart Gahm  
Ordförande



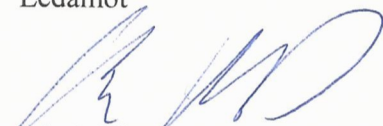
Kari Svensson  
Vice ordförande



Gunnar Hallén  
Ledamot




Lisbeth Karlsson  
Ledamot



Ola Juhlin-Dannfelt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14.



Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor







2019