

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

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, föreningens sextioandra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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

## 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 2016-05-18 bestått av:

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

Suppleanter	Johan Ehrensvärd
	Daniel Stjärnlöf
	Ola Juhlin-Dannfelt
	Carolin Gullberg
	Cristofer Söderberg

Intern revisor	Anders Persson
Revisorssuppleant	Anette Torrback
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB

LG  
LK  
GJH  
EON 18

Valberedning            Anders Wikberg, sammankallande  
                                 Torsten Pampl  
                                 Andres Bonilla

### 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 <sup>2</sup>

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2020.  
Underhållsplanen uppdaterades senast 2016.

Under året har 17 lägenheter överlåtits.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Infört gemensamt bostadsrättstillägg. Boende behåller sin egen hemförsäkring men behöver inte teckna eget bostadsrättstillägg
- Infört avgift för andrahandsuthyrning
- Hamlat träden i allén
- Bytt dräneringspump i gamla pannrummet
- SGB 60-års jubileum, firades den 11 juli
- Förvaltare Jarlis gick i pension och förvaltningsbolaget Teoge anlätades
- Ny julbelysning i stora granen samt nya julljuslingor i flaggstången på lekplatsen

16 1130  
12  
18 1918

- Beslutade att införa gruppanslutning av bredband som genomfördes februari 2017
- Protokollförd besiktning av lekplatsen utförd av MJ Contractor AB
- Vårstädningen utfördes 8 april medan höststädningen fick ställas in pga snöoväder.

### Planerade åtgärder för 2017

- Utbyggnad av elektroniska låssystemet Aptus till trapphusdörrar och ett antal andra källardörrar samt sopkärnen Molok.
- Upprustning av lekplatsen enligt besiktningsprotokoll
- Åtgärd av sjunken mark vid garage baksidan Regementsgatan 46-54
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska genomföras under året
- Kompletterande radonmätningar
- Översyn av belysning utomhus
- Upprustning av gästlägenheten
- Införande av nödbelysning storgaraget

Le LS  
M GSP  
LON

## Medlemsinformation

Under året har 17 lägenheter överlåtits.

Lgh		Utflyttade	Inflyttade 2016
11	Regementsgatan 56 lgh 1206	Johan Revvik	Thomas Michaelson
12	Regementsgatan 56 lgh 1201	Asta Nordell dödsbo	Snigda Roy Rajib Sinha
16	Regementsgatan 56 3tr 1305	Jakob Mattson	Erika Norrby
17	Regementsgatan 56 3tr 1306	Allmänna arvsfonden (Kai Nielsen)	Emanuel Ström
19	Regementsgatan 56 lgh 1402	S Sadjadi	Rickard Buhr Sara Buhr
30	Regementsgatan 56 5tr 1501	David Edvardsson Therese Franzén	Mehta Viney Chitra Chitra
31	Regementsgatan 56 lgh 1602	Patrik Tengdelius	Martina Robért Eklöf Hannes Eklöf
33	Regementsgatan 56 6tr 1604	Magnus Hedlund	Marcelo Lopez
37	Regementsgatan 56 7tr 1702	Hamid Persson	Peter Hedbom
42	Regementsgatan 56 lgh 1701	Nicolas McBeath	Djamshid Shokofan Maryam Ranaei
42	Regementsgatan 56 lgh 1701	Maryam Ranaei Djamshid Shokofan	Pär Dahiman Maija Dahlman
54	Enköpingsvägen 19 B 2tr 1203	Patrik Widell	Fredrik Videll
74	Ritorpsvägen 7 lgh 1102	Johanna Keil Fredrik Näslund	Sara Roche Niklas Lindström
89	Ritorpsvägen 11 3tr 1302	Gabriel Yilmaz	Eric Hans Karlsson
99	Ritorpsvägen 1 1tr 1101	Mary Eriksson, Anita Artz, Libeth Cederöth	Yaser Zanganeh Kanan Janet
110	Ritorpsvägen 1 3 tr 1302	Anette Torrbacka	Ulrica Ekenberg
121	Regementsgatan 48 1 tr 1102	Mattias Johansson	Lise-Lott & Jan Savås
121	Regementsgatan 48 1 tr 1102	Lise-Lott & Jan Savås	Alexander Olovsson Eva Olovsson Elin Olovsson
150	Regementsgatan 46 3tr 1302	Lars Jeppson	Goran Golubovic Ines Golubovic Mirna Golubovic

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large 'G' and several smaller initials and numbers.

**Flerårsöversikt**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	6 114	6 112	6 142	6 104
Övriga rörelseintäkter	tkr	68			
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 057	214	566	-52
Kassa	tkr	1 938	1 002	1 998	1 706
Medlemsinsatser	tkr	1 796	1 796	1 796	1 796
Fond för yttre underhåll	tkr	2 500	2 500	2 500	2 500
Fritt eget kapital	tkr	3 217	2 160	1 946	1 380
S:a Eget kapital	tkr	7 513	6 456	6 242	5 676
Fastighetslån	tkr	20 607	21 697	23 801	24 937
Soliditet	%	25,5	21,9	20,0	18,0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	580	580	580	580
Lån/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	2 224	2 341	2 568	2 691

**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>
<b>Eget kapital 31 12 2015</b>	268 707	1 527 348	2 500 000	1 945 785	214 397	6 456 237
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			420 000	-420 000	-	-
Återföring från yttre fond	-	-	-420 000	420 000	-	-
Balansering av föregående års resultat				214 397	-214 397	-
Årets resultat					1 056 594	1 056 594
<b>Eget kapital 31 12 2016</b>	268 707	1 527 348	2 500 000	2 160 182	1 056 594	7 512 831

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 160 182
Årets resultat	1 056 594
	<hr/>
Totalt	3 216 776

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	446 889
Uttag från yttre fond	-110 975
Balanseras i ny räkning	2 880 862
	<hr/>
Totalt	3 216 776

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

AS

K  
GPP

1/28 4/20

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 113 817	6 112 477
Övriga rörelseintäkter		68 337	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 182 154</b>	<b>6 112 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 111 630	-3 541 500
Övriga externa kostnader	4	-264 431	-316 924
Personalkostnader och arvoden	5	-395 663	-592 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-951 009	-974 066
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 722 733</b>	<b>-5 424 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 459 421</b>	<b>687 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 153	-473 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 827</b>	<b>-473 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 056 594</b>	<b>214 397</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 056 594</b>	<b>214 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 056 594</b>	<b>214 397</b>

↳  
 LR  
 GOF  
 BR KON



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 716 897	27 613 399
Inventarier, verktyg och installationer	7	562 883	617 390
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 279 780	28 230 789
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 279 780	28 230 789
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 021	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 135	72 729
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		109 156	72 938
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 937 927	1 001 848
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 937 927	1 001 848
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 047 083	1 074 786
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		29 326 863	29 305 575

LG

LK  
GJK  
KJ  
LNU

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 796 055	1 796 055
Fond för yttre underhåll		2 500 000	2 500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 296 055</u>	<u>4 296 055</u>
<i>Ansamlad vinst/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 160 183	1 945 785
Årets resultat		1 056 594	214 397
<i>Summa ansamlad vinst/fritt eget kapital</i>		<u>3 216 777</u>	<u>2 160 182</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 512 832</u>	<u>6 456 237</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 017 556	21 107 468
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 017 556</u>	<u>21 107 468</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	589 912	589 912
Leverantörsskulder		468 388	182 192
Skatteskulder		11 844	419
Övriga skulder		153 475	141 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	572 856	827 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 796 475</u>	<u>1 741 870</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>29 326 863</u>	<u>29 305 575</u>


<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 459 421	687 965
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivning	951 009	974 066
Planerat underhåll	110 975	-
Erhållen ränta	326	4
Erlagd ränta	-403 153	-473 572
	<u>2 118 578</u>	<u>1 188 463</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-36 218	32 896
Ökning/minskning leverantörsskulder	286 196	-116 878
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-231 591	2 393
	<u>2 136 965</u>	<u>1 106 874</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Planerat underhåll	-110 975	-
	<u>-110 975</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-1 089 912	-2 103 121
	<u>-1 089 912</u>	<u>-2 103 121</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	936 078	-996 247
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 001 848	1 998 095
	<u>1 937 926</u>	<u>1 001 848</u>

ll

ll

ll

ll  
ll

## 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
Kulvert och dagvatten	5
Hiss	5
Balanserade kostnader för fasad	5
Bredbandsanläggning	5
Passerkontroll- och bokningssystem	5
Byggnadstillbehör	2%

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	5 374 692	5 794 873
Hysesintäkter förråd	210 543	-
Hysesintäkter lokaler	204 717	268 968
Hysesintäkter p-plats och garage	279 623	-
Övriga intäkter	44 242	48 636
	<u>6 113 817</u>	<u>6 112 477</u>

#### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förvaltningsarvode	179 319	-
Fastighetskötsel	56 725	-
Snöskottning	33 607	77 399
Trappstädning	111 404	108 588

Handwritten signatures and initials, including "LH" and "LBU".

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Trädgård	24 424	-
Reparationer	270 570	1 184 655
Planerat underhåll	110 975	-
Fastighetsel	236 653	194 986
Fjärrvärme	1 397 574	1 314 507
Vatten & avlopp	127 192	160 016
Sophämtning	82 994	101 134
Försäkringspremier	117 286	64 082
Fastighetskatt	211 098	199 673
Kabel-TV	140 746	136 460
Övrigt	11 063	-
	<hr/> 3 111 630	<hr/> 3 541 500

**Not 4      Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	29 821	7 252
Administrationskostnader	53 446	106 318
Föreningsverksamhet	56 784	10 049
Hysesförluster och liknande	304	152 573
Revisionsarvode	29 000	27 000
Kostnad för juridiska tjänster	82 051	-
Övriga Externa tjänster	13 219	12 333
Övriga kostnader	-195	1 400
	<hr/> 264 430	<hr/> 316 925

65

200  
GJH

109  
232

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	110 751	93 788
Löner	195912	329400
Sociala kostnader	89 000	167 795
	<u>395663</u>	<u>590 983</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Utgående anskaffningsvärden	43 224 805	43 224 805
Ingående avskrivningar	-15 611 406	-14 714 904
- Årets avskrivningar	-896 502	-896 502
Utgående avskrivningar	-16 507 908	-15 611 406
Redovisat värde	26 716 897	27 613 399
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 808 755	7 808 755
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	82 339 000	75 687 000
Mark	66 624 000	61 511 000
	<u>148 963 000</u>	<u>137 198 000</u>


  
 K4  
 L4  
 J4  
 K4  
 L34

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 993 485	1 993 485
Utgående anskaffningsvärden	1 993 485	1 993 485
Ingående avskrivningar	-1 376 095	-1 298 528
- Årets avskrivningar	-54 507	-77 567
Utgående avskrivningar	-1 430 602	-1 376 095
Redovisat värde	<u>562 883</u>	<u>617 390</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Försäkringspremie	39 681	37 924
Com Hem	35 454	34 805
Övrigt	9 000	-
	<u>84 135</u>	<u>72 729</u>

15  
24  
GHL  
M  
230

**Not 9 Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp	Amortering	Lånebelopp
			2016-12-31		2015-12-31
Stadshypotek	1,240%	2020-03-01	2 748 151	77 964	2 826 115
Stadshypotek	1,100%	3 mån	2 525 030	600000	3 125 030
Stadshypotek	1,250%	2020-04-30	2 655 815	72 760	2 728 575
Swedbank	2,780%	2018-07-30	4 562 500	125000	4 687 500
Stadshypotek	2,170%	2018-07-30	2 966 091	78 572	3 044 663
Stadshypotek	2,410%	2019-07-30	2 831 250	75 000	2 906 250
Stadshypotek	1,100%	2019-03-01	2 318 631	60616	2 379 247
<b>Totalt</b>			<b>20 607 468</b>	<b>1 089 912</b>	<b>21 697 380</b>
Avgår kortfristig del			-589 912		-589 912
<b>Totalt Långfristiga skulder</b>			<b>20 017 556</b>		<b>21 107 468</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	43 515	49 117
Förutbetalda hyror och avgifter	504 341	515 671
Revisionsarvode	25 000	25 000
Fjärrvärme	-	168 820
Semesterskuld	-	32 234
Övrigt	-	36 833
	<u>572 856</u>	<u>827 675</u>


  
 Handwritten signatures and initials in the right margin of the table, including what appears to be 'L5', 'LCC', '988', '187', and '2020'.



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>26 951 400</u>	<u>26 951 400</u>

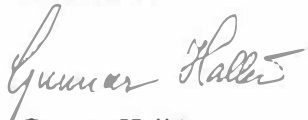
Stockholm 2017 den 27 - 4



Lennart Gahm  
Ordförande



Kari Svensson  
Vice ordförande



Gunnar Hallén  
Ledamot

Lisbeth Carlsson  
Ledamot



Mimmi Alladin  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28.



Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor