

Årsredovisning för

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

Räkenskapsåret
2015

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stockholms Garnisons Bostadsrättsförening nr 1, 715200-1652, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, föreningens sextioförsta verksamhetsår.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-06 bestått av:

Ordinarie	Lennart Gahm	Ordförande
	Kari Svensson	Vice ordförande
	Bosse Gigel	Ledamot
	Hans Jonsson	Ledamot
	Lisbeth Karlsson	Ledamot
Suppleanter	Gunnar Hallén	
	Johan Ehrensvärd	
	Daniel Stjärnlöf	
	Leif Årre	
	Ola Arvidsson	
Intern revisor	Tomas Vikström	
Revisorsuppleant	Anders Persson	
Extern revisor	Eva-Britt Nilsson, Ekonomigruppen AB	
Valberedning	Anders Wikberg, sammankallande	
	Torsten Pampl	
	Carolin Gullberg	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden varvid protokoll upprättats.
Styrelseledamöter och förvaltning har dessutom haft ett antal informella sammankomster.
Ordinarie föreningsstämma avhölls den 6 maj 2015.

Allmänt

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.
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).

Föreningens lägenhetsbestånd

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2014.

Under året har 24 lägenheter överlåtits.

<u>Lgh nr och gatuadress</u>	<u>Utflyttad</u>	<u>Inflyttad</u>
Lgh 10 Regementsgatan 56, 1 tr	Jesper Brynolf	Martin Kujula
Lgh 10 Regementsgatan 56, 1 tr	Martin Kujula	Mårten Sundh
Lgh 26 Regementsgatan 56, 5 tr	Bengt, Eva-Lott & Johan Gerdin	Elin Granlund
Lgh 42 Regementsgatan 56, 7 tr	Bertil & Gunilla Elfving	Nicolas Mcbeath
Lgh 45 Enköpingsvägen 19 C, 1 tr	Veronica Galimova	Katica Anusic
Lgh 50 Enköpingsvägen 19 A, 1 tr	Elsy Pettersson dödsbo	Ulrika Pettersson
Lgh 61 Enköpingsvägen 19 C, 3 tr	Jane Johnson	Johanna Björklund
Lgh 70 Ritorpsvägen 11, 1 tr	Sargon Demirdag & Basima Hormiz	Tedros Ghidei
Lgh 71 Ritorpsvägen 11, 1 tr	Bjarne Rapp	Caroline Rosman
Lgh 88 Ritorpsvägen 11, 3 tr	Kenneth Kilbäck	Linda Johansson
Lgh 98 Ritorpsvägen 1, 1tr	Yasir, Ibtisam & Ahmed Jaborie	Gabriel & Johan Bilir
Lgh 101 Ritorpsvägen 5, 2 tr	Mathias Yxklint	Maria Wennman & Christofer Söderberg
Lgh 103 Ritorpsvägen 3, 2 tr	Inga-Lisa Mattsson	Anders Mattsson
Lgh 114 Regementsgatan 52, 1 tr	Agneta Pettersson	Henrik Malm
Lgh 116 Regementsgatan 52, 1 tr	Fredrik Börjesson	Emil Engström & Sandra Elofsson
Lgh 121 Regementsgatan 48, 1 tr	Jan, Lise-Lotte Savås	Lina Savås & Mattias Johansson
Lgh 122 Regementsgatan 46, 1 tr	Dödsbo Sven Karevik & Rolf & Sofi Karevik	Homan Sabeghi
Lgh 125 Regementsgatan 54, 2 tr	Anders & MonicaTörnqvist	Andrea Törnqvist
Lgh 128 Regementsgatan 52, 2 tr	Robert Tavaststjerna & Anna Zetterdahl	Andres Bonilla Oliviera
Lgh 129 Regementsgatan 52, 2 tr	Anton Jonsson	Hamon Berhame & Taraneh Ostovar
Lgh 131 Regementsgatan 50, 2 tr	Helen Olsson & Dan Österman	Neda Agahi
Lgh 139 Regementsgatan 54, 3 tr	Nicholas Vazakas	Benjamin Wiss
Lgh 140 Regementsgatan 52, 3 tr	Carina Roos	Mauricio Alvarez
Lgh 142 Regementsgatan 52, 3 tr	Johan Callermo	Abdulahad & Alexander Saliba

Vi hälsar de nyinflyttade välkomna till vår förening.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltare är Jarlis Jarlheden. Föreningen förvaltas i samverkan med SGB 2.

Utförda åtgärder under året.

Yttre underhåll/miljö

- * Byte av 18 st garageportar med fjärrkontrollsöppning samt fjärrkontroll på storgaragets befintliga port, i storgaraget har installerats automatisk tändning av belysningen och styrning av friskluftsfläkten.
- * Nödbelysning med hänvisningsskylt har installerats i källaren och i hissen på Regementsgatan 56, höghuset.
- * Fågelavvisare har monterats på samtliga balkongtak högst upp för att få bukt med fågelbon.
- * Borttagning av trädet vid Regementsgatan 56 samt fräsning av återstående stubbe har utförts.
- * Nytt Gunnebostaket vid parkeringen längs Regementsgatan har satts upp med gott resultat.
- * Genomgång med konsult gällande dränering runt våra hus har gjorts, enligt konsulten så har vi inga problem för dagen, men en ny besiktning bör göras inom 3 år tyckte han.
- * Skyltar har monterats upp att vår mark är ett privat område.
- * Målning av samtliga fönsterbleck har utförts med ett mycket bra resultat.
- * Sedvanlig vår- och höststädning har utförts av medlemmarna.

Planerade åtgärder

- * Hamling av träden i allén vid Ritorpsgården ska utföras under 2016 samt ska en ny julgransslinga monteras.
- * Byte av dräneringspump med automatik i pannrummet.
- * Styrelsen har beslutat att från 1 januari 2016 har vi gemensamt bostadsrättstillägg som då ingår i avgiften, samt att föreningen ska ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.
- * Föreningen fyller 60 år och detta ska firas i båda föreningarna den 11 juni på lekplatsen.

Inre underhåll/miljö

- * Byte av hydrofor i pannrummet samt en cirkulationspump som ombesörjer Ritorpsvägen 1-5.
- * Tryckknappar vid samtliga entréer har monterats för lättare utpassage.
- * Trappräcke i källaren mellan Regementsgatan 56 och Enköpingsvägen har blivit uppsatt. Hörnlistor vid hissen på samtliga plan, Regementsgatan 56 har monterats. Trasiga trappsteg i ett 10-tal trapphus har lagats.
- * Fortsatt kontroll och finjustering av värmesystemet har under året utförts.

Övrigt

- * Ny hyresgäst i lokalen på Enköpingsvägen 21, Rörentreprenad AB, RETEK flyttade in under hösten.
- * Styrelsemedlemmar har besökt ett antal fastighetsmässor under året. Många har även deltagit i Bostadsrätternas utbildningar under året.
- * Ny version av Vi Runt Ritorp kommer att delas ut till samtliga under hösten 2016. Revidering av stadgarna var klara 2015. Till grund för stadgeändringen var en extrastämma 4 mars 2015.
- * Förvaltare Jarlis Jarlheden går i pension juli 2016 efter 13 år som förvaltare för SGB 1 & 2.

Föreningsstyrelserna har valt efter Jarlis att anlita ett förvaltningsbolag Teoge från 1 jan-2016.

Löpande underhåll

Under året har löpande fastighetsunderhåll utförts.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under 2015-01-01 till 2015-12-31 varit 580 kr per kvm.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Föreningens intäkter	6 112	6 142	6 104	6 050
Föreningens resultat				
efter finansiella poster	214	566	-52	-472
Soliditet, %	22	20	18	21

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	1 945 786
balanserat resultat	<u>214 396</u>
årets resultat	2 160 182

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	420 000
från yttre reparationsfond återföres	-420 000
i ny räkning överföres	<u>2 160 182</u>
	2 160 182

Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Föreningens intäkter	2	6 112 477	6 142 317
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 173 714	-562 885
Driftskostnader	4	-2 375 038	-2 477 343
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-309 673	-164 764
Personalkostnader	6	-592 022	-603 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-974 066	-1 024 995
Summa kostnader		<u>-5 424 513</u>	<u>-4 833 574</u>
Resultat före finansiella poster		687 964	1 308 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4	3 466
Räntekostnader		-473 572	-746 668
Summa finansiella kostnader		<u>-473 568</u>	<u>-743 202</u>
Årets resultat		<u>214 396</u>	<u>565 541</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	20 422 034	21 373 042
Mark		7 808 755	7 808 755
Byggnadstillbehör	9	0	23 058
Summa anläggningstillgångar		28 230 789	29 204 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		209	51 121
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter		72 729	54 713
Kassa och bank		1 001 848	1 998 096
Summa omsättningstillgångar		1 074 786	2 103 930
Summa tillgångar		29 305 575	31 308 785
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		268 707	268 707
Upplåtelseavgifter		1 527 348	1 527 348
Yttre reparationsfond		2 500 000	2 500 000
Summa bundet eget kapital		4 296 055	4 296 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 945 786	1 380 245
Årets resultat		214 396	565 541
Summa fritt eget kapital		2 160 182	1 945 786
Summa eget kapital		6 456 237	6 241 841
Långfristiga skulder			
Fastighetslån exkl kortfristig del	11	21 107 468	23 157 753
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		182 192	299 070
Kortfristig del av fastighetslån	11	589 912	642 748
Övriga kortfristiga skulder		142 091	138 255
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	827 675	829 118
Summa kortfristiga skulder		1 741 870	1 909 191
Summa eget kapital och skulder		29 305 575	31 308 785
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 951 400	29 840 700
Servitutsinteckning till SGB2 samt till tomten nr 4 inom kv Ritorp.			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 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	20%

	2015	2014
Not 2 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och parkering	6 063 841	6 089 539
Överlåtelse- och pantavgifter	32 476	35 298
Uthyrningslägenhet	13 500	13 800
Bastuintäkter	1 860	2 480
Övriga intäkter	800	1 200
	6 112 477	6 142 317
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll fastigheten	1 173 714	562 885
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskatt	199 673	195 747
Fastighetsförsäkring	64 082	61 266
Självrisk vattenskada	0	89 000
Värme	1 314 507	1 322 139
El	194 986	202 742
Vatten	160 016	185 034
Sophämtning	101 134	92 860
Trappstädning	108 588	105 990
Snöröjning och markskötsel	77 399	60 349
Hisskötsel	10 941	21 612
Förbrukningsinventarier/material	7 252	6 085
Kabel TV	136 460	134 519
	2 375 038	2 477 343
	2015	2014
Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader		
Kontorsmaterial	36 707	25 717
Dataprogram	12 614	12 613
Telefon och internet	34 928	30 276
Porto	1 002	677
Representation	10 049	11 051
Revisionsarvode	27 000	26 188
Bokföringsarvode	25 800	25 054
Advokatkostnader	152 573	24 188
Föreningsavgift Bostadsrätterna	9 000	9 000
	309 673	164 764

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	93 788	90 300
Anställd	329 400	327 456
Sociala avgifter enl lag och avtal	125 995	135 154
Pensionskostnader för anställd	38 214	44 377
Övriga personalkostnader	4 625	6 300
	<u>592 022</u>	<u>603 587</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnad och grundförbättringar	874 300	874 300
Kulvert och dagvatten	22 202	22 202
Hiss	0	0
Balanserade kostnader för fasad	0	0
Bredbandsanläggning	23 156	23 156
Passerkontroll- och bokningssystem	31 350	31 350
Byggnadstillbehör	23 058	73 987
	<u>974 066</u>	<u>1 024 995</u>

2015-12-31

2014-12-31

Not 8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde	38 177 844	38 177 844
Årets investeringar	0	0
	<u>38 177 844</u>	<u>38 177 844</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-16 804 802	-15 853 794
Årets avskrivningar enligt plan	-951 008	-951 008
	<u>-17 755 810</u>	<u>-16 804 802</u>

Redovisat värde vid årets slut

	20 422 034	21 373 042
Taxeringsvärde byggnad	75 687 000	75 687 000
Taxeringsvärde mark	61 511 000	61 511 000
	<u>137 198 000</u>	<u>137 198 000</u>

Anskaffningsvärden, ingående delar

Byggnader	34 972 009	34 972 009
Kulvert och dagvatten	444 041	444 041
Hiss	237 732	237 732
Fasad	1 433 931	1 433 931
Bredband	463 131	463 131
Passerkontr- o bokningssystem	627 000	627 000
	<u>38 177 844</u>	<u>38 177 844</u>

Akkumulerade avskrivningar, ingående delar

Byggnader	-15 278 376	-14 404 076
Kulvert och dagvatten	-333 030	-310 828
Hiss	-237 732	-237 732
Fasad	-1 433 931	-1 433 931
Bredband	-347 341	-324 185
Passerkontr- o bokningssystem	-125 400	-94 050
	<u>-17 755 810</u>	<u>-16 804 802</u>

Not 9 Byggnadstillbehör

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde	903 354	903 354
Årets investeringar	0	0
	<u>903 354</u>	<u>903 354</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-880 296	-806 309
Årets avskrivningar enligt plan	-23 058	-73 987
	<u>-903 354</u>	<u>-880 296</u>

Redovisat värde vid årets slut 0 23 058

Not 10 Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	268 707	1 527 348	2 500 000	1 380 245	565 541
Avsättning			250 000	315 541	-565 541
Återfört			-250 000	250 000	
Årets resultat					214 396
Vid årets slut	268 707	1 527 348	2 500 000	1 945 786	214 396

Not 11 Fastighetslån

Ingående skuld	23 800 501
Årets amorteringar	-2 103 121
Nytt lån under året	0
Utgående skuld	21 697 380
varav amortering 2016	-589 912
varav långfristig del	21 107 468

Långgivare	Skuld 2015-12-31	Ränta	Amortering 2016	Bindningstid
Stadshypotek	2 826 115	0,96%	77 964	2016-03-01
Stadshypotek	3 125 030	0,96%	100 000	2016-03-01
Stadshypotek	2 728 575	2,76%	72 760	2016-04-30
Swedbank	4 687 500	2,78%	125 000	2017-03-27
Stadshypotek	3 044 663	2,17%	78 572	2018-07-30
Stadshypotek	2 906 250	2,41%	75 000	2019-07-30
Stadshypotek	2 379 247	0,96%	60 616	2016-03-01
	21 697 380		642 748	

2015-12-31

2014-12-31

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	49 117	64 130
Förutbetalda hyror och avgifter	515 671	471 786
Semesterskuld	32 234	36 406
Övriga upplupna kostnader	230 653	256 796
	827 675	829 118

Underskrifter

Solna 2016-

Lennart Gahm
Ordförande

Kari Svensson
Vice ordförande

Bosse Gigel

Hans Jonsson

Lisbeth Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-

Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor