



ÅRSREDOVISNING 2014

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2014 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

David Mesch	Ledamot	Ordförande
Göran Norén	Ledamot	
Eva Tannlund	Ledamot	Kassör
Göran Tennfors	Ledamot	
Teddy Widstrand	Ledamot	Sekreterare

Revisorer

Revisorer har varit Börje Krafft med Bengt Karlsson som suppleant.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Briggen 1, Lidingö Stad. På fastigheten finns ett flerfamiljs-
hus i tolv våningsplan med två källarvåningar byggt 1959-1960. Byggnaden består av 52 lägenheter om
totalt 5 235 kvadratmeter, varav samtliga är bostadsrätter. Föreningen har härutöver två lokaler om
totalt 223 kvadratmeter, vilka samtliga är uthyrda. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets
utgång 76 497 000 kronor, varav byggnadsvärde 44 122 000 kronor och mark 32 375 000 kronor.
Bostädernas andel av taxeringsvärdet är 75 000 000 kronor och lokalernas 1 497 000 kronor.
Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. S. O.', located at the bottom right of the page.

Föreningens ekonomi

Föreningens budget har utgått från den ekonomiska planen som fastställdes i november 2005.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till -330 346 kronor (-76 444 kronor 2013).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade årsavgiften för år 2015 har hänsyn tagits till räntekostnader på 834 Tkr för lån till i snitt 3,2% ränta. Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslånen inom budgetram.

I budgeten för år 2015 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre underhåll med totalt 315 000 kronor.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Briggen 1 bildades den 10 oktober 1985. Föreningen består av 82 medlemmar representerande 52 bostadsrätter.

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2012.

Styrelsens arbete

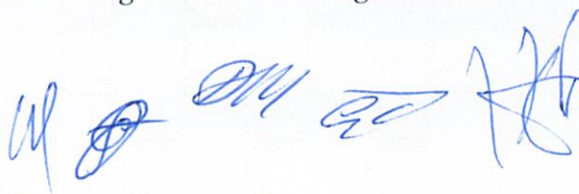
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften ägnats *dels* åt korrigeringar av fel och brister i stam- och stigarbytet som utfördes under 2010 och skador som uppstått på grund av detta, *dels* åt hantering av felanmälningar samt pågående förbättringsprojekt.

Boendeenkät

Under slutet av verksamhetsåret genomfördes en boendeenkät. Resultatet av denna kommer att presenteras i samband med den ordinarie föreningsstämman 2015.

Drift och underhåll

Löpande fastighetsskötsel och städning sker genom serviceavtal med Lundquistgruppen AB. Löpande ekonomi och redovisning har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Hissarna sköts enligt serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB. Föreningen sköter på egen hand den tekniskt administrativa förvaltningen samt den administrativa förvaltningen inklusive Fastighetsbok. Föreningen ansvarar även för bokslut och strategisk kapitalförvaltning.



Underhålls- och förbättringsarbeten

Under verksamhetsåret har nya dörrpartier och passersystem med porttelefonanläggning monterats. Efter vissa förseningar är systemet nu driftsatt. Passersystem och porttelefon har vissa brister, vilka kommer att rättas till under kommande verksamhetsår.

Entrén på bottenvåningen har målats och tidigare installationer från Telia har byggts in. Entrén till lokalerna har målats om och brevlådorna har bytts ut. Kassetter med värme- och solljusisolerande jalousier har monterats runt fönster till samtliga lokaler.

Hyreslokaler

Bostadsrättsföreningens har två hyreslokaler om totalt 223 kvadratmeter. På grund av en vattenskada i en av lokalerna samt renoveringsarbeten har hyresreduktion utgått och hyresintäkterna är därför inte i nivå med tidigare verksamhetsår.

Överlåtelse och pantsättningar

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Antalet nya pantsättningar av bostadsrätter under året var 14 stycken medan 8 pantsättningar upphörde. Föreningens styrelse ansvarar för fastighetsboken med lägenhets- och medlemsregister samt administrerar pantsättningar.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 843 375
Årets resultat	- 330 346
	1 513 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återfört från fond för yttre underhåll	0
Avsatt till fond för yttre underhåll	- 85 000
Att överföra i ny räkning	- 1 428 029
	1 513 029

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 607 067	3 665 557
Övriga rörelseintäkter		-	95 853
		<u>3 607 067</u>	<u>3 761 410</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 499 562	- 1 756 767
Underhåll	3	- 189 482	- 113 184
Personalkostnader	4	- 154 369	- 166 282
Avskrivningar		- 1 153 824	- 871 913
		<u>2 997 237</u>	<u>2 908 146</u>
RÖRELSERESULTAT		609 830	853 264
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 691	3 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 941 866	- 932 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 330 345	- 76 444
Skatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		- 330 345	- 76 444

Handwritten signature and date: 2015-12-31

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	101 428 237	102 307 703
Maskiner och inventarier	6	133 169	118 407
		<u>101 561 406</u>	<u>102 426 110</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 855 572	3 878 432
		<u>3 855 572</u>	<u>3 878 432</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 416 978</u>	<u>106 304 542</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 577	17 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 281	404 633
		<u>423 858</u>	<u>422 427</u>
Kassa och bank	7	<u>1 111 716</u>	<u>1 103 962</u>
		1 111 716	1 103 962
Summa omsättningstillgångar		1 535 574	1 526 389
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>106 952 552</u></u>	<u><u>107 830 931</u></u>

Handwritten signature: *Handwritten signature in blue ink.*

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 970 582	76 970 582
Upplåtelseavgifter		2 166 817	2 166 817
Fond för yttre underhåll		802 155	615 543
		<u>79 939 554</u>	<u>79 752 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 843 375	2 106 431
Årets resultat		- 330 346	- 76 444
		<u>1 513 029</u>	<u>2 029 987</u>
Summa eget kapital		81 452 583	81 782 929
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		20 360 260	21 328 520
Övriga långfristiga skulder		3 831 112	3 878 432
		<u>24 191 372</u>	<u>25 206 952</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		515 580	113 980
Leverantörsskulder		188 981	116 581
Övriga skulder		-	1 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 036	608 681
		<u>1 308 597</u>	<u>841 049</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>106 952 552</u>	<u>107 830 931</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	29 067 000	29 067 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. På grund av de ändrade reglerna för avskrivning på byggnad har avskrivningstakten förändrats enligt följande:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>% föregående år</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnad	1,00	0,50
- Stam- och stigarbyte	2,00	2,00
- Värmeväxlare och radiatorventiler	4,00	4,00
- Skärmtak källarentré	4,00	4,00
- Fasad och balkonger	5,00	5,00
- Passagesystem till entrépartier	10,00	10,00
- Byggnadsinventarier	10,00	10,00
- Maskiner och inventarier	10,00	10,00
- Skrivare (helt avskriven 2014)	20,00	20,00

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

Skatt

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Noter

Belopp i kronor

	2014	2013
--	------	------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 134 208	3 129 666
Hyror	121 289	191 447
Övriga intäkter	7 147	-
Utdelning Brandkontoret och övriga intäkter	344 423	344 444
Summa	3 607 067	3 665 557

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	149 457	159 090
Reparationer	149 352	359 219
El	83 668	98 029
Uppvärmning	543 784	624 506
Vatten	85 125	79 668
Sophämtning	86 454	67 293
Försäkringspremier	64 405	60 493
Fastighetsavgift bostäder	62 067	61 710
Fastighetsskatt lokaler	14 970	14 970
Övriga fastighetskostnader	34 528	39 041
Kabel-TV	67 180	63 299
Löner	7 700	1 300
Revisionsarvoden	19 731	18 000
Förvaltning	69 116	67 616
Övriga driftskostnader	62 025	42 533
Summa	1 499 562	1 756 767

Föreningen har ingen anställd personal. Under 2014 har lön utbetalats för gräsklippning.

Not 3 Underhåll

Byggnad	189 482	-
Diverse underhåll	-	113 184
Summa	189 482	113 184

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Belopp i kronor

2014

2013

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	123 950	127 900
Sociala kostnader	30 419	37 082
Summa	154 369	164 982

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	48 876 386	48 876 386
- Mark	38 966 980	38 966 980
- Miljöskåp, anskaffade 2007	57 410	57 410
- Fasad- och balkongrenovering, genomförd 2008	6 595 655	6 595 655
- Stam- och stigarbyte	11 545 330	11 545 330
- Skärmtak över källarentré	63 388	63 388
- Värmeväxlare och radiatorventiler	947 480	947 480
- Entrépartier och passagesystem	240 182	-
	107 292 811	107 052 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 4 744 926	- 3 893 678
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 119 648	- 851 248
	- 5 864 574	- 4 744 926
Redovisat värde vid årets slut	101 428 237	102 307 703

Taxeringsvärde

Byggnader	44 122 000	44 122 000
Mark	32 375 000	32 375 000
	76 497 000	76 497 000
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	1 497 000	1 497 000
	76 497 000	76 497 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Belopp i kronor

2014

2013

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:

	2014-12-31	2013-12-31
- Vid årets början	197 343	197 343
- Nyanskaffningar, torkskåp	48 938	-
	246 281	197 343
- Vid årets början	- 78 936	- 58 271
- Årets avskrivning enligt plan	- 34 176	- 20 665
	- 113 112	- 79 936
Redovisat värde vid årets slut	133 169	118 407

Not 7 Kassa och bank

Swedbank och SEB	200 498	373 363
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	911 218	730 599
Summa	1 111 716	1 103 962

Belopp i kronor

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	76 970 582	2 166 817	615 543	2 106 431	- 76 443	81 782 930
Disposition enligt stämmobeslut 2014			- 63 388 250 000	- 186 612 - 76 443	76 443	
Årets förändring	-	-			- 330 346	- 330 346
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	802 155	1 843 376	- 330 346	81 452 583
Totalt bundet eget kapital			79 939 554	Totalt fritt eget kapital		
				1 531 029		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 24 706 952 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande:

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Swedbank*	1,56%	2015-03-28	1 500 000	- 500 000	2 000 000
Swedbank	3,71%	2015-09-10	3 800 000		3 800 000
SEB**	3,11%	2017-09-28	2 551 380	- 91 120	2 642 500
SEB	3,17%	2018-12-28	5 000 000		5 000 000
SEB	1,49%	2016-09-28	5 000 000		5 000 000
SEB	3,24%	2015-09-28	3 000 000		3 000 000
Brandkontoret***	7,00%	2051-12-31	<u>3 855 572</u>	<u>- 22 860</u>	<u>3 878 432</u>
			24 706 952	- 613 980	25 320 932
Kortfristig del av långfristig skuld*/**/**			- 515 580		- 113 980
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 191 372		

* Lånet amorteras med rak amortering, 400 Tkr/år. Under 2014 amorterades dock 500 Tkr.

** Lånet amorteras med rak amortering över 30 år, 91 121 kronor/år.

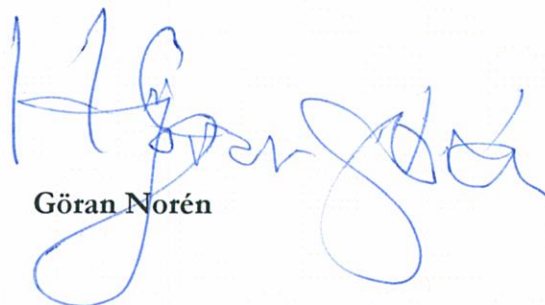
*** Lånet hos Brandkontoret motsvaras av en fordran hos detsamma med motsvarande belopp.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DH", "GT", and a large stylized signature.

STOCKHOLM den 31 mars 2015



David Mesch



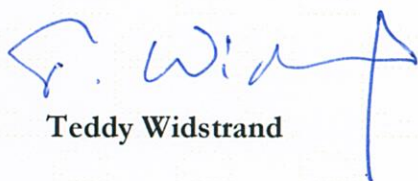
Göran Norén



Eva Tannlund

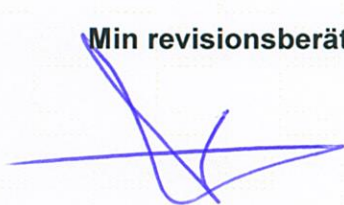


Göran Tennfors



Teddy Widstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2015



Börje Krafft
Auktoriserad revisor