



ÅRSREDOVISNING 2016

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2016 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

Ursula Aagaard Tjernberg	Ledamot	Kassör
David Mesch	Ledamot	Ordförande
Göran Norén	Ledamot	
Göran Tennfors	Ledamot	
Teddy Widstrand	Ledamot	Sekreterare
Erik Öberg	Ledamot	

Göran Tennfors lämnade styrelsen den 14 oktober 2016 då han avflyttade.

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 har varit uthyrda under verksamhetsåret. Fastighetens taxeringsvärde var

vid räkenskapsårets utgång 79 093 000 kronor, varav byggnadsvärde 44 718 000 kronor och mark 34 375 000 kronor. Bostädernas andel av taxeringsvärdet är 78 000 000 kronor och lokalernas 1 093 000 kronor. Föreningens byggnad är full-värdeförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningens ekonomi

Föreningens budget utgår från den ekonomiska planen som fastställdes i november 2005 med justering för pris- och ränteförändringar.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till - 1 688 759 kronor (- 153 146 kronor 2015).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade årsavgiften för år 2017 har hänsyn tagits till räntekostnader på 590 Tkr för lån till i snitt 2,34% ränta. Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslänerna inom budgetram.

I budgeten för år 2017 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre underhåll med totalt 285 000 kronor.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Briggen 1 bildades den 10 oktober 1985. Föreningen består av 51 medlemmar representerande 52 bostadsrätter.

Stadgar

Gällande stadgar antogs den 12 maj 2015 respektive 17 maj 2016.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften ägnats hantering av felanmälningar, störningar samt pågående förbättringsprojekt.

Löpande drift

Löpande fastighetsskötsel och städning sker genom serviceavtal med Lundquistgruppen AB. Löpande ekonomi och redovisning har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Hissarna har sköts enligt serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB men byts ut och sköts av KONE AB från och med januari 2017. 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 målning av gemensamma utrymmen påbörjats, liksom behandling och målning av golv på nedre källarplan. Inpasseringssystemet har förbättrats. Hissarna kommer att bytas ut under första delen av 2017.

Hyreslokaler

Bostadsrättsföreningens har två hyreslokaler om totalt 223 kvadratmeter. En av lokalhyresgästerna har i slutet av verksamhetsåret sagt upp sitt kontrakt, vilket upphörde 2016-12-31. Styrelsen arbetar för att hitta en ny hyresgäst till denna lokal, alternativt annan användning för lokalen.

Överlåtelser och pantsättningar

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits, varav 3 genom försäljning. Antalet nya pantsättningar av bostadsrätter under året var 8 stycken medan 5 pantsättningar upphörde. Föreningens styrelse ansvarar för fastighetsboken med lägenhets- och medlemsregister samt administrerar alla pantsättningar.

FÖRSLAG TILL FÖRLUSTBEHANDLING

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

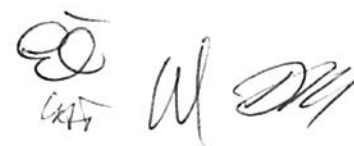
Balanserat resultat	1 339 884
Årets förlust	- 1 688 759
	- 348 875

Styrelsen föreslår följande förlustbehandling:

Avsättes till fond för yttre underhåll	- 85 000
Förlust att överföra i ny räkning	- 433 875
	- 348 875

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 545 098	3 654 941
		3 545 098	3 654 941
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 541 496	- 1 444 691
Underhåll	3	- 1 763 457	- 285 482
Personalkostnader och arvoden	4	- 164 599	- 150 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 148 239	- 1 148 239
		4 617 791	3 028 769
RÖRELSERESULTAT		- 1 072 693	626 172
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		298	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 616 364	- 779 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 1 688 759	- 153 146
Skatt		-	-
ARETS RESULTAT		- 1 688 759	- 153 146



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	99 188 941	100 308 589
Maskiner och inventarier	6	75 987	104 578
		<u>99 264 928</u>	<u>100 413 167</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 804 940	3 831 112
		<u>3 804 940</u>	<u>3 831 112</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 069 868</u>	<u>104 244 279</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 320	22 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 002	405 955
		<u>316 322</u>	<u>428 345</u>
Kassa och bank	7	2 406 958	971 884
		<u>2 406 958</u>	<u>971 884</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 723 280</u>	<u>1 400 229</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 793 148</u>	<u>105 644 508</u>

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		822 155	887 155
		<u>79 959 554</u>	<u>80 024 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 339 883	1 428 030
Årets resultat		- 1 688 759	- 153 146
		<u>- 348 876</u>	<u>1 274 883</u>
Summa eget kapital		79 610 678	81 299 437
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 278 020	19 619 140
Övriga långfristiga skulder		3 776 935	3 804 939
		<u>25 054 955</u>	<u>23 424 079</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		419 125	267 293
Leverantörsskulder		126 426	138 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 964	515 582
		<u>1 127 515</u>	<u>920 992</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 793 148</u>	<u>105 644 508</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	29 067 000	29 067 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag, BFNAR 2016:10 (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>% föregående år</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnad	1,00	1,00
- 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

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp som 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. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter

Belopp i kronor

	2016	2015
--	------	------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 134 208	3 134 208
Hyror	159 777	162 680
Övriga intäkter	8 204	6 379
Utdelning Brandkontoret	242 909	351 674

Summa	3 545 098	3 654 941
--------------	------------------	------------------

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel, snöröjning och städning	140 709	141 600
Reparationer	169 738	142 783
El	90 124	76 352
Uppvärmning	568 185	520 749
Vatten	85 039	84 161
Sophämtning	81 076	73 659
Försäkringspremier	62 909	73 829
Fastighetsavgift bostäder	64 668	63 393
Fastighetsskatt lokaler	10 930	14 970
Övriga fastighetskostnader	31 137	34 153
Kabel-TV	66 837	68 688
Revisionsarvode	19 346	18 993
Förvaltning	74 245	71 285
Övriga driftskostnader	76 553	60 076

Summa	1 541 496	1 444 691
--------------	------------------	------------------

Not 3 Underhåll

Hissar	1 585 000	33 750
Byggnad	178 457	137 407
Övrigt underhåll	-	114 325

Summa	1 763 457	285 482
--------------	------------------	----------------



Belopp i kronor	2016	2015
-----------------	------	------

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	124 594	112 150
Sociala kostnader	40 005	38 207
Summa	164 599	150 357

Not 5 Byggnad, markanläggningar och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	48 933 796	48 933 796
- Mark	38 966 980	38 966 980
- Fasad- och balkongrenovering, genomförd 2008	6 595 655	6 595 655
- Stam- och stigarbyte, 2010	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	240 182
	107 292 811	107 292 811
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 6 984 222	- 5 864 574
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 119 648	- 1 119 648
	- 8 103 870	- 6 984 222
Redovisat värde vid årets slut	99 188 941	100 308 589

Taxeringsvärde

Byggnader	44 718 000	44 122 000
Mark	34 375 000	32 375 000
	79 093 000	76 497 000
Bostäder	78 000 000	75 000 000
Lokaler	1 093 000	1 497 000
	79 093 000	76 497 000

Belopp i kronor	2016	2015
-----------------	-------------	-------------

Not 6 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
	246 281	246 281
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 141 703	- 113 112
- Årets avskrivning enligt plan	- 28 591	- 28 591
	- 170 294	- 141 703
Redovisat värde vid årets slut	75 987	104 578

Not 7 Kassa och bank

Bankkonto SEB	1 797 508	294 503
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	609 450	677 381
Summa	2 406 958	971 884

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	887 155	1 428 030	- 153 147	81 299 437
Disposition enligt stämmobeslut 2016			+ 20 000 - 85 000	- 153 147	153 147	
Årets förändring					- 1 688 759	- 1 688 759
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	822 155	1 339 883	- 1 688 759	79 610 678
Totalt bundet eget kapital 79 959 554			Totalt fritt eget kapital - 348 876			

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 474 080 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande:

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB*	0,56%		300 000	- 600 000	900 000
SEB	0,60%		3 500 000		3 500 000
SEB**	3,11%	2017-09-28	2 369 140	- 91 120	2 460 260
SEB	3,17%	2018-12-28	5 000 000		5 000 000
SEB	0,70%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,66%		3 000 000		3 000 000
SEB***	0,64%		2 500 000	2 500 000	-
Brandkontoret****	7,00%	2051-12-31	<u>3 804 940</u>	<u>- 26 172</u>	<u>3 831 112</u>
			25 474 080	1 782 708	23 691 372
Kortfristig del av långfristig skuld			- 419 125		- 717 292
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 054 955		22 974 080

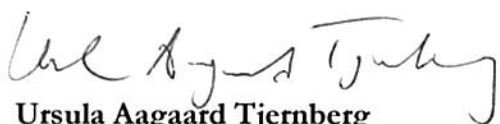
* Lånet amorteras med rak amortering, 600 000 kronor/år.

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

*** Lånet upptaget 2016-11-09 för hissbyten samt renovering av förstugor och trapphus.

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

STOCKHOLM den 10 april 2017



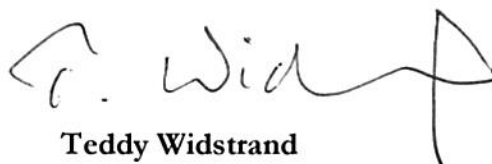
Ursula Aagaard Tjernberg



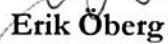
David Mesch



Göran Nören

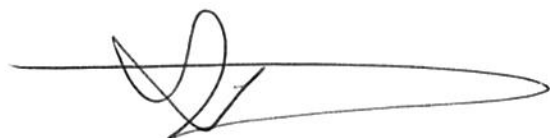


Teddy Widstrand



Erik Öberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2017



Börje Krafft
Auktoriserad revisor