



ÅRSREDOVISNING 2017

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

		Vald till
Ursula Aagaard Tjernberg	Kassör	2018
David Mesch	Ordförande	2019
Karin Mörk	Ledamot	2019
Göran Norén	Ledamot	2019
Teddy Widstrand	Sekreterare	2018
Erik Öberg	Vice ordförande	2018
Otto Barnekow	Suppleant	2018
Lotta Saidac	Suppleant	2018

Valberedning

		Vald till
Tobias Edenman		2018
Göran Frislund		2018
Rolf Rodin	Sammanställande	2018

Revisorer

Revisorer har varit Auktoriserad revisor 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 5 033 kvadratmeter, varav samtliga är bostadsrätter. Föreningen har härutöver två lokaler om
totalt 223 kvadratmeter, varav den ena har varit uthyrd under verksamhetsåret och den andra fungerat
som serviceenhet för hissbyte och renoveringsarbeten i fastigheten. 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. Fastighetens värdeår är 1960. Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetens disposition

Föreningen upplåter 52 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 RoKv	18 m ²	våning 11
2 st	1 RoKv	29 m ²	våning 10 och 11
1 st	2 RoKv	39 m ²	våning 12
2 st	3 RoK	77 m ²	våning 10 och 11
1 st	3 RoK	78 m ²	våning 9
1 st	4 RoK	86 m ²	våning 11
20 st	4 RoK	91 m ²	våning BV till 10
1 st	4 RoK	108 m ²	våning 11
1 st	4 RoK	109 m ²	våning BV
1 st	4 RoK	110 m ²	våning 10
19 st	5 RoK	125 m ²	våning BV till 10
1 st	5 RoK	139 m ²	våning 9
1 st	5 RoK	140 m ²	våning 11

Föreningens ekonomi

Föreningens budget utgår från den ekonomiska planen som fastställdes i november 2005 med justering
för pris- och ränteförändringar samt utifrån i underhållsplanen från 2012 stipulerade underhålls- och
renoveringsbehov.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till - 2 831 368 kronor (- 1 688 759 kronor 2016).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade
årsavgiften för år 2018 har hänsyn tagits till räntekostnader på 585 Tkr för lån till i snitt 2,24% ränta.
Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslånen inom budgetram.

I budgeten för år 2018 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Stadgar

Gällande stadgar antogs den 18 maj respektive 20 oktober 2017.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften ägnats hissbyte och renovering av trapphus och förstugor. Under verksamhetsåret har styrelsen lyckats utverka bygglov för inglasning av balkonger i två bygglovsprocesser.

Löpande drift

Löpande fastighetsskötsel och städning sker genom serviceavtal med Lundquistgruppen AB. Löpande ekonomi och redovisning har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Hissarna har bytts ut i sin helhet och därefter skötts enligt serviceavtal med KONE 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

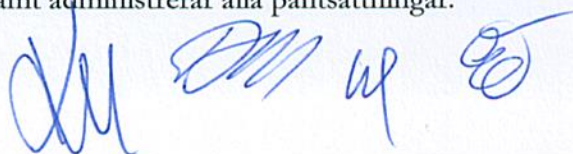
Under verksamhetsåret har hissarna bytts ut. Det tidigare hissmaskinrummet har rensats och renoverats samt inretts med förrådsutrymmen för de återstående tre lägenheter som tidigare saknat lägenhetsförråd. Målning av gemensamma utrymmen och målning av golv på nedre källarplan har slutförts, liksom mindre arbeten på dörrportaler i gemensamma utrymmen. Under 2018 kommer golvytor i entréer och förstugor att poleras samt belysningen att bytas ut i dessa utrymmen.

Hyseslokaler

Bostadsrättsföreningens har två hyreslokaler om totalt 223 kvadratmeter. En av lokalerna har under året använts som serviceenhet för hissbytet samt renoveringen av trapphus och förstugor. Denna lokal kommer att hyras ut under en del av året för att därefter renoveras för framtida uthyrning.

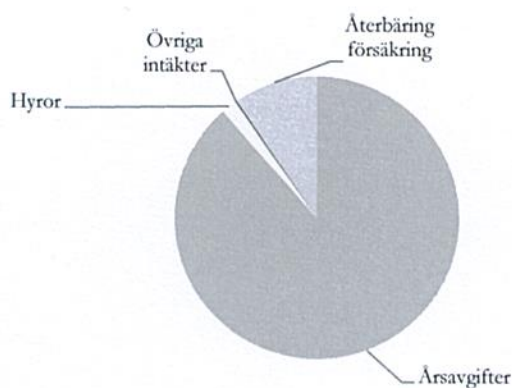
Överlåtelser och pantsättningar

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits, varav 2 genom försäljning. Antalet nya pantsättningar av bostadsrätter under året var 4 stycken medan 4 pantsättningar upphörde. Föreningens styrelse ansvarar för fastighetsboken med lägenhets- och medlemsregister samt administrerar alla pantsättningar.

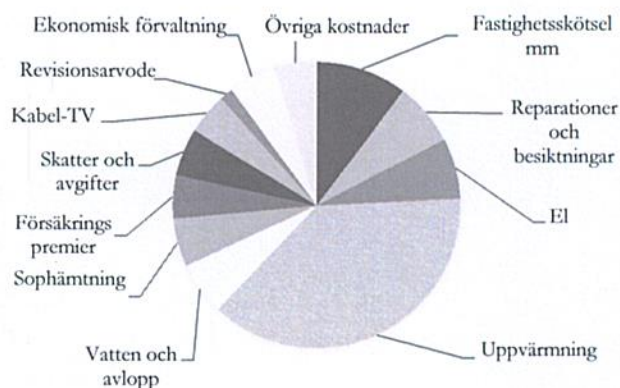


Fördelning av intäkter och driftskostnader

Intäkter



Driftskostnader



Flerårsöversikt i nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 541	3 545	3 655	3 607
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 2 831	- 1 689	- 153	- 330
Soliditet (%)	74,2	75,3	76,9	76,2
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	116	122	155	187
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 424	4 305	3 946	4 143
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	599	599	599	599
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	107	108	99	104
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	19	17	15	16
VA-kostnad/m ² totalyta (kr)	17	16	16	16

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 033 m² bostäder och 223 m² lokaler. Allframtidförsäkring i Brandkontoret är ej medräknad i uppgiften om lån då den motsvaras av fordran med motsvarande belopp.

FÖRSLAG TILL FÖRLUSTBEHANDLING

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 433 875
Årets förlust	- 2 831 368
	- 3 265 243

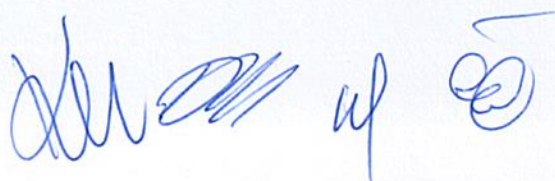
Styrelsen föreslår följande förlustbehandling:

Avsättes till fond för yttre underhåll	- 85 000
Återföres från fond för yttre underhåll	+ 167 525
Förlust att överföra i ny räkning	- 3 182 718
	- 3 265 243

[Handwritten signatures]

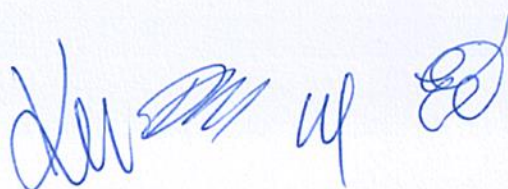
RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 541 431	3 545 098
		<u>3 541 431</u>	<u>3 545 098</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 491 984	- 1 541 496
Underhåll	3	- 2 956 425	- 1 763 457
Personalkostnader och arvoden	4	- 193 234	- 164 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 1 148 232</u>	<u>- 1 148 239</u>
		- 5 789 875	- 4 617 791
RÖRELSERESULTAT		- 2 248 444	- 1 072 693
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73	298
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 582 997</u>	<u>- 616 364</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 2 831 368	- 1 688 759
Skatt		-	-
ARETS RESULTAT		<u><u>- 2 831 368</u></u>	<u><u>- 1 688 759</u></u>



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	98 069 305	99 188 941
Maskiner och inventarier	6	47 391	75 987
		<u>98 116 696</u>	<u>99 264 928</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 776 936	3 804 940
		<u>3 776 936</u>	<u>3 804 940</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 893 632</u>	<u>103 069 868</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 928	19 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		396 650	297 002
		<u>413 578</u>	<u>316 322</u>
Kassa och bank	7	1 161 143	2 406 958
		<u>1 161 143</u>	<u>2 406 958</u>
Summa omsättningstillgångar		1 574 721	2 723 280
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>103 468 353</u></u>	<u><u>105 793 148</u></u>



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		907 155	822 155
		<u>80 044 554</u>	<u>80 024 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 433 876	1 339 883
Årets resultat		- 2 831 368	- 1 688 759
		<u>- 3 265 244</u>	<u>- 348 876</u>
Summa eget kapital		76 779 310	79 610 678
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 156 900	21 278 020
Övriga långfristiga skulder		3 746 970	3 776 935
		<u>25 903 870</u>	<u>25 054 955</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		141 086	419 125
Leverantörsskulder		78 832	126 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565 255	581 964
		<u>785 173</u>	<u>1 127 515</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 468 353</u>	<u>105 793 148</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	2017	2016
-----------------	------	------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 134 208	3 134 208
Hyror	62 004	159 777
Övriga intäkter	4 422	8 204
Utdelning Brandkontoret	340 797	242 909

Summa	3 541 431	3 545 098
--------------	------------------	------------------

Not 2 Driftskostnader

Fastighets- och hisskötsel, snöröjning, trädgård och städning	164 159	140 709
Reparationer	89 459	169 738
Besiktnings- och utredningskostnader	16 352	-
El	101 926	90 124
Uppvärmning	562 774	568 185
Vatten	87 993	85 039
Sophämtning	81 235	81 076
Försäkringspremier	73 783	62 909
Fastighetsavgift bostäder	67 065	64 668
Fastighetsskatt lokaler	10 930	10 930
Övriga fastighetskostnader	45 601	31 137
Kabel-TV	68 128	66 837
Revisionsarvode	20 908	19 346
Ekonomisk förvaltning	75 772	74 245
Övriga driftskostnader	25 899	76 553

Summa	1 491 984	1 541 496
--------------	------------------	------------------

Not 3 Underhåll

El	60 016	-
Hissar	1 990 125	985 000
Byggnad	673 259	778 457
Yttre underhåll	167 525	-
Övrigt underhåll	65 500	-

Summa	2 956 425	1 763 457
--------------	------------------	------------------

Belopp i kronor	2017	2016
-----------------	------	------

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	126 000	124 594
Övriga arvoden	18 850	-
Sociala kostnader	48 384	40 005
Summa	193 234	164 599

Not 5 Byggnad, markanläggningar och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	48 933 796	48 933 796
- Mark	38 966 980	38 966 980
- Fasad- och balkongrenovering, 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	- 8 103 870	- 6 984 222
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 119 636	- 1 119 648
	- 9 223 506	- 8 103 870
Redovisat värde vid årets slut	98 069 305	99 188 941

Taxeringsvärde

Byggnader	44 718 000	44 718 000
Mark	34 375 000	34 375 000
	79 093 000	79 093 000
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 093 000	1 093 000
	79 093 000	79 093 000

Belopp i kronor

2017

2016

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
	246 281	246 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 170 294	- 141 703
- Årets avskrivning enligt plan	- 28 596	- 28 591
	- 198 890	- 170 294
Redovisat värde vid årets slut	47 391	75 987

Not 7 Kassa och bank

Bankkonto SEB	469 337	1 797 508
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	691 806	609 450
Summa	1 161 143	2 406 958

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	822 155	1 339 883	- 1 688 759	79 610 678
Disposition enligt stämmobeslut 2016			+ 85 000	- 85 000		
				- 1 688 759	1 688 759	
Årets förändring					- 2 831 368	- 2 831 368
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	907 155	- 433 876	- 2 831 368	76 779 310
Totalt bundet eget kapital			80 044 554	Totalt fritt eget kapital		
				- 3 265 244		

Belopp i kronor

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 26 044 956 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande:

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB*	0,56%		0	- 300 000	300 000
SEB	0,73%		3 500 000		3 500 000
SEB**	0,73%		2 278 020	- 91 120	2 369 140
SEB	3,17%	2018-12-28	5 000 000		5 000 000
SEB	0,79%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,73%		3 000 000		3 000 000
SEB***	0,71%		990 000	1 000 000 - 10 000	-
SEB	0,80%		2 500 000		2 500 000
Brandkontoret****	7,00%	2051-12-31	<u>3 776 936</u>	<u>- 28 004</u>	<u>3 804 940</u>
			26 044 956	570 876	25 474 080
Kortfristig del av långfristig skuld			- 141 086		- 419 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 903 870		25 054 955

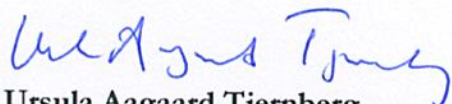
* Lånet slutamorteras under 2017.

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

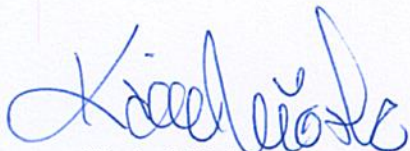
*** Lånet upptaget 2017-06-28 för hissbyten samt renovering av förstugor och trapphus.

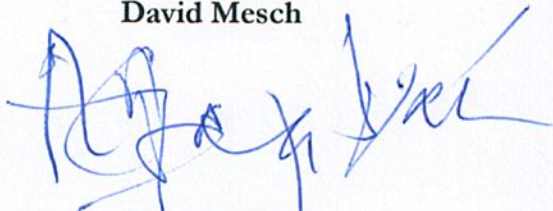
**** Lånet hos Brandkontoret motsvaras av en fordran hos detsamma med motsvarande belopp.

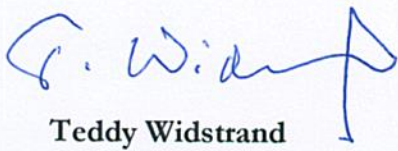
STOCKHOLM den 15 april 2018

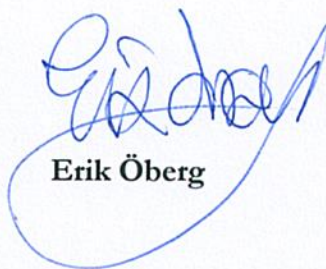

Ursula Aagaard Tjernberg


David Mesch


Karin Mörk


Göran Norén


Teddy Widstrand


Erik Öberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2017



Börje Krafft
Auktoriserad revisor