



ÅRSREDOVISNING 2018

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

		Vald till
David Mesch	Ordförande	2019
Karin Mörk	Kassör	2019
Göran Norén	Ledamot	2019
Teddy Widstrand	Sekreterare	2020
Erik Öberg	Vice ordförande	2020
Lotta Saidac	Ledamot	2020
Ursula Aagaard Tjernberg	Suppleant	2019
Otto Barnekow	Suppleant	2019

Valberedning

		Vald till
Tobias Edenman		2019
Göran Frislund		2019
Rolf Rodin	Sammanställande	2019

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. Föreningen förhandlar med försäkringsbolag om ersättning för under året inträffad
vattenskada men har valt att inte ta upp denna osäkra fordran i vare sig balansräkning eller budget.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till - 2 106 091 (- 2 831 368 kronor 2017).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade
årsavgiften för år 2019 har hänsyn tagits till räntekostnader på 573 Tkr för lån till i snitt 1,13% ränta.
Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslånen inom budgetram.

I budgeten för år 2019 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre
underhåll med totalt 115 000 kronor.

Föreningsfrågor

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

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

Stadgar

Gällande stadgar antogs den 18 maj respektive 20 oktober 2017.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften handlat om projektledning för ombyggnad av lokaler, belysnings- och golvarbeten. En inträffad vattenskada har medfört omfattande insatser och samordningsansvar.

Löpande drift

Löpande fastighetsskötsel och städning sker genom serviceavtal med Etcon 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

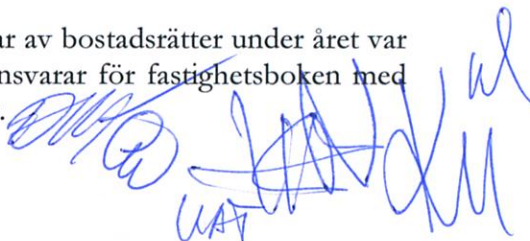
Under verksamhetsåret har belysning i gemensamma utrymmen bytts ut, golvytor i entréer och förstugor har polerats, obligatorisk ventilationskontroll, OVK, energibesiktning samt radonmätning har genomförts. Utöver detta har hissgolv bytts ut, slipning av golv i entré och förstugor har genomförts, spygatt vid källaringången har lagats och plattan gjutits med betong, entrédörren har justerats. En översyn av taket har gjorts och nödvändiga reparationer har utförts. Installation av "Säker tak"-teknik har genomförts som förberedelse för kommande takbyte.

Hyreslokaler

Bostadsrättsföreningen har en hyreslokal om numera 130 kvadratmeter. Lokalen har byggts om och totalrenoverats under verksamhetsåret. Lokalen är externt uthyrd till en mycket långvarig kontorshyresgäst. Ett bindande intentionsavtal är tecknat för ytterligare sex års hyra efter ombyggnad. Ombyggnaden beräknas bli slutförd i april 2019. Övrig lokalyta om 93 kvadratmeter kommer att omvandlas till en gemensam lokal och övernattningslägenhet för föreningens medlemmar.

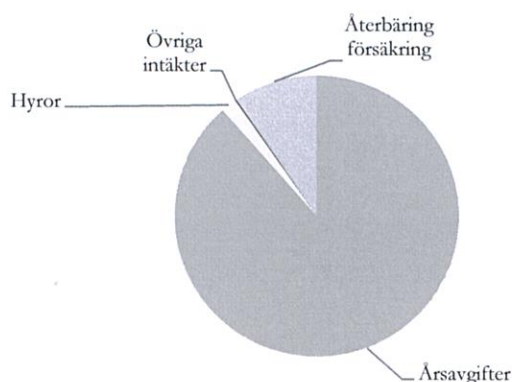
Överlåtelser och pantsättningar

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

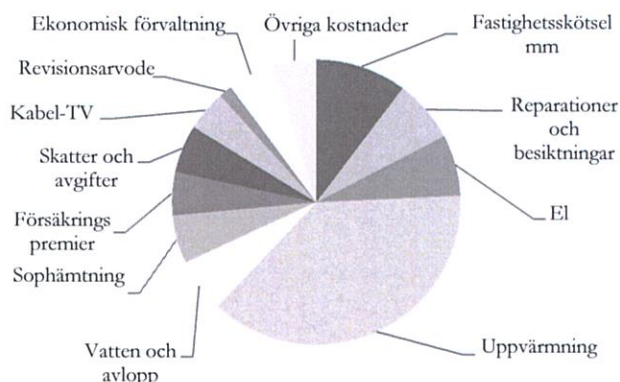


Fördelning av intäkter och driftskostnader

Intäkter



Driftskostnader



Flerårsöversikt i nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 820	3 541	3 545	3 655	3 607
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 2 106	- 2 831	- 1 689	- 153	- 330
Soliditet (%)	74,6	74,2	75,3	76,9	76,2
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	110	116	122	155	187
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 402	4 424	4 305	3 946	4 143
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	599	599	599	599	599
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	118	107	108	99	104
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	22	19	17	15	16
VA-kostnad/m ² totalyta (kr)	17	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	- 3 182 718
Årets förlust	- 2 106 091
	- 5 288 809

Styrelsen föreslår följande förlustbehandling:

Avsättes till fond för yttre underhåll	- 85 000
Återföres från fond för yttre underhåll	+ 15 000
Förlust att överföra i ny räkning	- 5 358 809
	- 5 288 809

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 200 936	3 200 634
Övriga rörelseintäkter	2	277 808	
		3 478 744	3 200 634
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 2 646 572	- 1 471 076
Underhåll	4	- 1 359 536	- 2 956 425
Övriga externa kostnader	5	- 21 491	- 20 908
Personalkostnader och arvoden	6	- 203 043	- 193 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 142 750	- 1 148 232
		- 5 373 392	- 5 789 875
RÖRELSERESULTAT		- 1 894 648	- 2 589 241
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	73
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		340 797	340 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 552 240	- 582 997
		- 211 443	- 242 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 2 106 091	- 2 831 368
Skatt		-	-
ARETS RESULTAT		- 2 106 091	- 2 831 368

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	96 955 141	98 069 305
Maskiner och inventarier	8	18 805	47 391
		<u>96 973 946</u>	<u>98 116 696</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 746 972	3 776 936
		<u>3 746 972</u>	<u>3 776 936</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 720 918</u>	<u>101 893 632</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 449	16 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		397 007	396 650
		<u>412 456</u>	<u>413 578</u>
Kassa och bank	9	967 907	1 161 143
		<u>967 907</u>	<u>1 161 143</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 380 363</u>	<u>1 574 721</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 101 281</u>	<u>103 468 353</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, located below the balance sheet table.

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 970 582	76 970 582
Upplåtelseavgifter		2 166 817	2 166 817
Fond för yttre underhåll		824 630	907 155
		<u>79 962 029</u>	<u>80 044 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 182 718	- 433 876
Årets resultat		- 2 106 091	- 2 831 368
		<u>- 5 288 809</u>	<u>- 3 265 244</u>
Summa eget kapital		74 673 220	76 779 310
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 045 780	22 156 900
Övriga långfristiga skulder		3 714 908	3 746 970
		<u>25 760 688</u>	<u>25 903 870</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	143 182	141 086
Leverantörsskulder		717 318	78 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		806 873	565 255
		<u>1 667 373</u>	<u>785 173</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 101 281</u>	<u>103 468 353</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.

Utdelningen från Brandkontoret redovisas från och med 2018 under intäkter av finansiella anläggningstillgångar. Revisionsarvodet redovisas som en extern kostnad. Till följd av detta har jämförelsetalen för 2017 i denna årsredovisning omdisponerats enligt samma redovisningsprinciper.

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	2018	2017
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 134 059	3 134 208
Hyror	66 000	62 004
Övriga intäkter	877	4 422
Summa	3 200 936	3 200 634
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	277 808	-
Summa	277 808	-
Not 3 Driftskostnader		
Fastighets- och hisskötsel, snöröjning, trädgård och städning	178 773	164 159
Reparationer	1 033 536	89 459
Besiktnings- och utredningskostnader	186 039	16 352
El	109 211	101 926
Uppvärmning	592 400	562 774
Vatten	86 933	87 993
Sophämtning	91 103	81 235
Försäkringspremier	77 243	73 783
Fastighetsavgift bostäder	68 187	67 065
Fastighetsskatt lokaler	10 930	10 930
Övriga fastighetskostnader	51 085	45 601
Kabel-TV	69 170	68 128
Ekonomisk förvaltning	77 996	75 772
Övriga driftskostnader	13 966	25 899
Summa	2 646 572	1 471 076
Not 4 Underhåll		
El	-	60 016
Hissar	48 560	1 990 125
Byggnad	901 077	673 259
Yttre underhåll	-	167 525
Övrigt underhåll	409 899	65 500
Summa	1 359 536	2 956 425



Belopp i kronor 2018 2017

Not 5 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	21 491	20 908
Summa	21 491	20 908

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	136 500	126 000
Övriga arvoden	22 276	18 850
Sociala kostnader	44 267	48 384
Summa	203 043	193 234

Not 7 Byggnad, markanläggningar och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	- 9 223 506	- 8 103 870
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 114 164	- 1 119 636
	- 10 337 670	- 9 223 506
Redovisat värde vid årets slut	96 955 141	98 069 305

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

2018

2017

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
	246 281	246 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 198 890	- 170 294
- Årets avskrivning enligt plan	- 28 586	- 28 596
	- 227 476	- 198 890
Redovisat värde vid årets slut	18 805	47 391

Not 9 Kassa och bank

Bankkonto SEB	5 189	469 337
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	962 718	691 806
Summa	967 907	1 161 143

Belopp i kronor

Not 10 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	907 155	- 433 876	- 2 831 368	76 779 310
Disposition enligt stämmobeslut 2018			+ 85 000	- 167 525		
				- 2 831 368	2 831 368	
Årets förändring					- 2 106 091	- 2 106 091
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	824 630	- 3 182 719	- 2 106 091	74 673 219
Totalt bundet eget kapital			79 962 029	Totalt fritt eget kapital		
				- 5 288 810		

Belopp i kronor

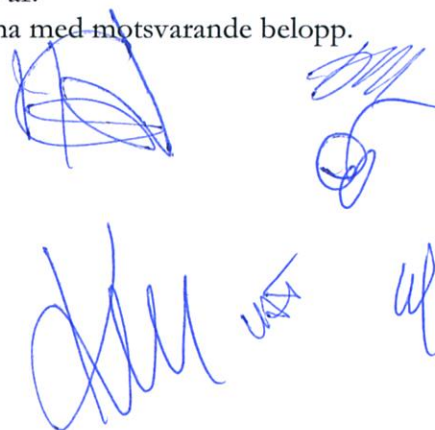
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 903 872 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande:

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB	0,95%		3 500 000		3 500 000
SEB*	0,95%		2 186 900	- 91 120	2 278 020
SEB	0,77%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,93%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,95%		3 000 000		3 000 000
SEB	0,91%		970 000	- 20 000	990 000
SEB	0,89%		2 500 000		2 500 000
Brandkontoret**	7,00%	2051-12-31	<u>3 746 970</u>	<u>- 29 966</u>	<u>3 776 936</u>
			25 903 870	- 141 084	26 044 956
Kortfristig del av långfristig skuld			- 143 182		- 141 086
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 760 688		25 903 870

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

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



STOCKHOLM den 23 april 2019



David Mesch



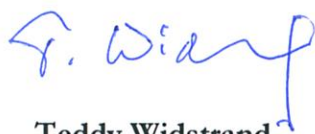
Karin Mörk



Göran Norén



Ann-Charlotte Saidac



Teddy Widstrand



Erik Öberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2019



Börje Krafft
Auktoriserad revisor