

ÅRSREDOVISNING 2019

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

		Vald till
David Mesch	Ordförande	2021
Karin Mörk	Kassör	2021
Teddy Widstrand	Sekreterare	2020
Erik Öberg	Vice ordförande	2020
Lotta Saidac	Ledamot	2020
Ursula Aagaard Tjernberg	Suppleant	2020
Tina Taylor Kågström	Suppleant	2020
David Keith	Suppleant	2020

Valberedning

		Vald till
Tobias Edenman		2020
Göran Frislund		2020
Rolf Rodin	Sammanställande	2020

Revisorer

Revisorer har varit Auktoriserad revisor Börje Krafft med Bengt Karlsson som suppleant.

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'Go' and several initials.

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 är uthyrd till företagshyresgäst och den andra utgör gästlägenhet
och lokal för sammankomster till medlemmarnas förfogande. Fastighetens taxeringsvärde var vid
räkenskapsårets utgång 94 235 000 kronor, varav byggnadsvärde 49 726 000 kronor och mark 44 509
000 kronor. Bostädernas andel av taxeringsvärdet är 93 000 000 kronor och lokalernas 1 235 000
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 - 964 257 (- 2 106 091 kronor 2018).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade
årsavgiften för år 2020 har hänsyn tagits till räntekostnader på 549 Tkr för lån till i snitt 1,18% ränta.
Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslånen inom budgetram.

I budgeten för år 2020 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre
underhåll med totalt 130 000 kronor. Likvida medel finns för kommande takbyte under 2021.

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 byggledning för ombyggnad av lokaler och belysnings- och elarbeten inom- och utomhus. En genom vårdslöshet vållad vattenskada i en lägenhets kök med spridning till underliggande lägenhet och de praktiska och administrativa processerna efter detta har upptagit mycket tid.

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 den uthyrda lokalen färdigställts liksom gästlägenheten, vilken invigdes i maj. Utomhusbelysningen har uppgraderats genom att ny belysning för gångarna har installerats och att nya kanaler har grävts, vilket tar bort behovet av luftledningar. Detta är även förberedelser för ny träd-belysning som kommer att installeras under verksamhetsåret 2020.

Hyreslokaler

Bostadsrättsföreningen har en hyreslokal om 130 kvadratmeter. Lokalen är externt uthyrd till en mycket långvarig kontorshyresgäst. Övrig lokalyta om 93 kvadratmeter brukas till en gemensam möteslokal och övernattnings-lägenhet för föreningens medlemmar.

Överlåtelser och pantsättningar

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



Flerårsöversikt i nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 774	3 820	3 541	3 545	3 655
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 964	- 2 106	- 2 831	- 1 689	- 153
Soliditet (%)	71,8	74,6	74,2	75,3	76,9
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	101	110	116	122	155
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 877	4 402	4 424	4 305	3 946
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	599	599	599	599	599
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	112	118	107	108	99
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	20	22	19	17	15
VA-kostnad/m ² totalyta (kr)	16	17	17	16	15

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 en fordran med motsvarande belopp.

FÖRSLAG TILL FÖRLUSTBEHANDLING

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 5 358 810
Årets förlust	- <u>964 257</u>
	- 6 323 067

Styrelsen föreslår följande förlustbehandling:

Avsättes till fond för yttre underhåll	- 85 000
Återföres från fond för yttre underhåll	+ 45 000
Förlust att överföra i ny räkning	- <u>6 363 067</u>
	- 6 323 067

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 233 588	3 200 936
Övriga rörelseintäkter	2	-	277 808
		3 233 588	3 478 744
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 2 717 155	- 2 646 572
Underhåll	4	-	- 1 359 536
Övriga externa kostnader	5	- 25 270	- 21 491
Personalkostnader och arvoden	6	- 189 370	- 203 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 132 705	- 1 142 750
		- 4 064 500	- 5 373 392
RÖRELSERESULTAT		- 830 912	- 1 894 648
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		374 152	340 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 507 514	- 552 240
		- 133 345	- 211 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 964 257	- 2 106 091
Skatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		- 964 257	- 2 106 091



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	95 841 241	96 955 141
Maskiner och inventarier	8	-	18 805
		95 841 241	96 973 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 714 910	3 746 972
		3 714 910	3 746 972
Summa anläggningstillgångar		99 556 151	100 720 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 888	15 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		430 557	397 007
		437 445	412 456
Kassa och bank	9	2 717 410	967 907
		2 717 410	967 907
Summa omsättningstillgångar		3 154 855	1 380 363
SUMMA TILLGÅNGAR		102 711 006	102 101 281



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		894 630	824 630
		<u>80 032 029</u>	<u>79 962 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 358 810	- 3 182 718
Årets resultat		- 964 257	- 2 106 091
		<u>- 6 323 067</u>	<u>- 5 288 809</u>
Summa eget kapital		73 708 962	74 673 220
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	24 434 660	22 045 780
Övriga långfristiga skulder		3 680 600	3 714 908
		<u>28 115 260</u>	<u>25 760 688</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	145 429	143 182
Leverantörsskulder		233 592	717 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		507 763	806 873
		<u>886 784</u>	<u>1 667 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 711 006</u>	<u>102 101 281</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

	2019	2018
--	------	------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 134 009	3 134 059
Hyror	99 329	66 000
Övriga intäkter	-	877
Summa	3 233 338	3 200 936

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	277 808
Summa	-	277 808

Not 3 Driftskostnader

Fastighets- och hisskötsel, snöröjning, trädgård och städning	164 934	178 773
Reparationer	267 614	1 033 536
Besiktning- och utredningskostnader	64 034	186 039
El	100 470	109 211
Uppvärmning	588 758	592 400
Vatten	99 146	86 933
Sophämtning	78 336	91 103
Försäkringspremier	79 297	77 243
Fastighetsavgift bostäder	70 227	68 187
Fastighetsskatt lokaler	12 350	10 930
Övriga fastighetskostnader	152 739	51 085
Kabel-TV	73 268	69 170
Ekonomisk förvaltning	79 932	77 996
Övriga driftskostnader	11 372	13 966
Summa	1 842 477	2 646 572

Not 4 Underhåll

El	132 750	-
Hissar	53 505	48 560
Byggnad	607 764	901 077
Yttre underhåll	18 500	-
Övrigt underhåll	62 159	409 899
Summa	874 678	1 359 536

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Belopp i kronor	2019	2018
-----------------	------	------

Not 5 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	21 020	21 491
Summa	21 020	21 491

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	139 125	136 500
Övriga arvoden	12 698	22 276
Sociala kostnader	37 547	44 267
Summa	189 370	203 043

Not 7 Byggnad, markanläggningar och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 10 337 670	- 9 223 506
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 113 900	- 1 114 164
	- 11 451 570	- 10 337 670
Redovisat värde vid årets slut	95 841 241	96 955 141

Taxeringsvärde

Byggnader	49 726 222	44 718 000
Mark	44 509 000	34 375 000
	94 235 000	79 093 000
Bostäder	93 000 000	78 000 000
Lokaler	1 235 000	1 093 000
	94 235 000	79 093 000

Belopp i kronor

2019

2018

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
	246 281	246 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 227 476	- 198 890
- Årets avskrivning enligt plan	- 18 805	- 28 596
	- 246 281	- 227 476
Redovisat värde vid årets slut	-	18 805

Not 9 Kassa och bank

Bankkonto SEB	1 352 796	5 189
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 364 614	962 718
Summa	2 717 410	967 907

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	824 630	- 3 182 719	- 2 106 091	74 673 219
Disposition enligt stämmobeslut 2019			+ 85 000 - 15 000	- 70 000		
				- 2 106 091	2 106 091	
Årets förändring					- 964 257	- 964 257
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	894 630	- 5 358 810	- 964 257	73 708 962
Totalt bundet eget kapital	80 032 029			Totalt fritt eget kapital - 6 323 067		

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Belopp i kronor

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 28 260 689 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande.

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB	0,79%		3 500 000		3 500 000
SEB*	0,79%		2 095 780	- 91 120	2 186 900
SEB	0,79%		5 000 000		5 000 000
SEB	1,10%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,79%		3 000 000		3 000 000
SEB**	0,71%		950 000	- 20 000	970 000
SEB	0,99%		2 500 000		-
SEB	1,53%		2 500 000		2 500 000
Brandkontoret***	7,00%	2051-12-31	3 714 909	- 32 062	3 746 973
			28 260 689	- 143 182	25 903 873
Kortfristig del av långfristig skuld			- 145 429		- 143 182
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			28 115 260		25 760 688

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

** Lånet amorteras med rak amortering över 50 år, 20 000 kronor/år.

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

STOCKHOLM den 29 april 2020



David Mesch



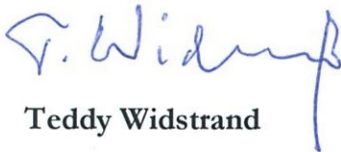
Karin Mörk



Ann-Charlotte Saidac



Erik Öberg



Teddy Widstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2020



Börje Krafft
Auktoriserad revisor