

ÅRSREDOVISNING 2020

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

David Mesch	Ordförande	Vald till 2021
Karin Mörk	Kassör	2021
Teddy Widstrand	Sekreterare	2022
Erik Öberg	Vice ordförande	2022
Lotta Saidac	Ledamot	2022
Ursula Aagaard Tjernberg	Suppleant	2021
Tina Taylor Kågström	Suppleant	2021

Valberedning

Tobias Edenman		Vald till 2021
Göran Frislund		2021
Rolf Rodin	Sammankallande	2021

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 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 - 188 204 (- 964 257 kronor 2019).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade
årsavgiften för år 2021 har hänsyn tagits till räntekostnader på 511 Tkr för lån till i snitt 0,70% ränta.
Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslånen inom budgetram.

I budgeten för år 2021 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre
underhåll med totalt 2 850 Tkr, vilket i stort sett uteslutande emanerar från det inledda koppartaksbytet.

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 10 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften handlat om upphandling och projektledning av tätning av samtliga fönster i fastigheten, belysningsarbeten har utförts såsom nödbelysning i trapphus samt utebelysning i träd. Uppfräschning av entréplanet samt förbättringsarbeten avseende målning har också gjorts. Styrelsen har även upphandlat entreprenör för kommande takbyte.

Löpande drift

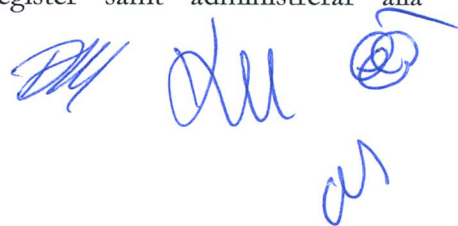
Löpande fastighetsskötsel och städning sker genom serviceavtal med Etcon. Löpande ekonomi och redovisning har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm. De nya hissarna sköts enligt serviceavtal med KONE. Städning av allmänna utrymmen sker genom Lundquistgruppen. Föreningen sköter på egen hand den tekniskt administrativa förvaltningen samt den administrativa förvaltningen inklusive fastighetsbok. Föreningen ansvarar även för bokslut och strategisk kapitalförvaltning.

Hyreslokaler

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

Överlåtelse och pantsättningar

Under året har tre (3) bostadsrätter överlåtits, varav en (1) benefikt. Antalet nya pantsättningar av bostadsrätter under året var sju (7) stycken medan två (2) pantsättningar upphörde. Föreningens styrelse ansvarar för fastighetsboken med lägenhets- och medlemsregister samt administrerar alla pantsättningar.

Three handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized 'P' or 'B'. The second is a cursive 'du'. The third is a circled '2' with an arrow pointing to it. Below these, the letters 'ar' are written.

Flerårsöversikt i nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 623	3 774	3 820	3 541	3 545
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 188	- 964	- 2 106	- 2 831	- 1 689
Soliditet (%)	72,5	71,8	74,6	74,2	75,3
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	101	101	110	116	122
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 848	4 877	4 402	4 424	4 305
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	599	599	599	599	599
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	111	112	118	107	108
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	18	20	22	19	17
VA-kostnad/m ² totalyta (kr)	16	16	17	17	16

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 033 m² bostäder och 223 m² lokaler. Allframtidsförsäkringen 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	- 6 363 067
Årets förlust	- <u>188 204</u>
	- 6 551 271

Styrelsen föreslår följande förlustbehandling:

Avsättes till fond för yttre underhåll	- 85 000
Återföres från fond för yttre underhåll	+ 85 000
Förlust att överföra i ny räkning	- <u>6 551 271</u>
	- 6 551 271



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 231 060	3 233 588
		3 231 060	3 233 588
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader	2	- 1 892 963	- 2 717 155
Övriga externa kostnader	3	- 109 368	- 25 270
Personalkostnader och arvoden	4	- 183 922	- 189 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 113 900	- 1 132 705
		- 3 300 153	- 4 064 500
RÖRELSERESULTAT		- 69 093	- 830 912
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	17
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		391 554	374 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 510 680	- 507 514
		- 119 111	- 133 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 188 204	- 964 257
Skatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		- 188 204	- 964 257



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

94 727 341

95 841 241

Inventarier, maskiner och installationer

6

-

-

94 727 341

95 841 241

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

3 680 604

3 714 910

3 680 604

3 714 910

Summa anläggningstillgångar

98 407 945

99 556 151

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 236

6 888

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

473 968

430 557

478 204

437 445

Kassa och bank

7

3 290 257

2 717 410

3 290 257

2 717 410

Summa omsättningstillgångar

3 768 461

3 154 855

SUMMA TILLGÅNGAR

102 176 406

102 711 006

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		934 630	894 630
		<u>80 072 029</u>	<u>80 032 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 6 363 067	- 5 358 810
Årets resultat		- 188 204	- 964 257
		<u>- 6 551 271</u>	<u>- 6 323 067</u>
Summa eget kapital		73 520 758	73 708 962
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	24 323 540	24 434 660
Övriga långfristiga skulder		3 643 892	3 680 600
		<u>27 967 432</u>	<u>28 115 260</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	147 832	145 429
Leverantörsskulder		192 891	233 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 493	507 763
		<u>688 216</u>	<u>886 784</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 176 406</u>	<u>102 711 006</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	29 067 000	29 067 000
Övriga eventalförpliktelser	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	20,00	20,00

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	2020	2019
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 134 009	3 134 059
Hyror	97 051	99 329
Summa	3 231 060	3 233 338

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

Fastighets- och hisskötsel, snöröjning, trädgård och städning	185 250	164 934
Reparationer	122 418	267 614
Besiktning- och utredningskostnader	13 413	64 034
El	92 796	100 470
Uppvärmning	557 618	588 758
Vatten	82 016	99 146
Sophämtning	51 773	78 336
Försäkringspremier	81 419	79 297
Fastighetsavgift bostäder	72 879	70 227
Fastighetsskatt lokaler	12 350	12 350
Övriga fastighetskostnader	38 425	152 739
Kabel-TV	76 318	73 268
Ekonomisk förvaltning	81 694	79 932
Juridiska åtgärder, medlemsärende	8 275	-
Övriga driftskostnader	11 112	11 372
Summa	1 487 756	1 842 477

Underhåll

El	181 107	132 750
Hissar	-	53 505
Byggnad	218 600	607 764
Yttre underhåll	5 500	18 500
Övrigt underhåll	-	62 159
Summa	405 207	874 678

Totalt	1 892 963	2 717 155
---------------	------------------	------------------

Belopp i kronor 2020 2019

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	21 238	21 020
Konsultarvode (tak)	55 375	-
Besiktnings- och utredningskostnader (tak)	32 755	-
Summa	109 368	21 020

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvoden	136 200	139 125
Övriga arvoden	10 980	12 698
Sociala kostnader	36 742	37 547
Summa	183 922	189 370

Not 5 Byggnad, markanläggningar och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	- 11 451 570	- 10 337 670
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 113 900	- 1 113 900
	- 12 565 470	- 11 451 570
Redovisat värde vid årets slut	94 727 341	95 841 241

Taxeringsvärde

Byggnader	49 726 222	49 726 222
Mark	44 509 000	44 509 000
	94 235 000	94 235 000
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	1 235 000	1 235 000
	94 235 000	94 235 000

Belopp i kronor

2020

2019

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
	246 281	246 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 246 281	- 227 476
- Årets avskrivning enligt plan	-	- 18 805
	- 246 281	- 246 281
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

Bankkonto SEB	1 376 309	1 352 796
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 913 948	1 364 614
Summa	3 290 257	2 717 410

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	894 630	- 5 358 810	- 964 257	73 708 962
Disposition enligt stämmobeslut 2020			+ 85 000 - 45 000	- 40 000 - 964 257	964 257	
Årets förändring					- 188 204	- 188 204
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	934 630	- 6 363 067	- 188 204	73 520 758
Totalt bundet eget kapital	80 072 029			Totalt fritt eget kapital - 6 551 271		

Belopp i kronor

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 28 115 264 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande.

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	0,67%		3 500 000		3 500 000
SEB*	0,67%		2 004 660	- 91 120	2 095 780
SEB	0,67%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,48%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,67%		3 000 000		3 000 000
SEB**	0,59%		930 000	- 20 000	950 000
SEB	0,87%		2 500 000		2 500 000
SEB	1,53%		2 500 000		2 500 000
Brandkontoret***	7,00%	2051-12-31	3 680 604	- 34 306	3 714 909
			28 115 264	- 145 426	28 260 689
Kortfristig del av långfristig skuld			- 147 832		- 145 429
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 967 432		28 115 260

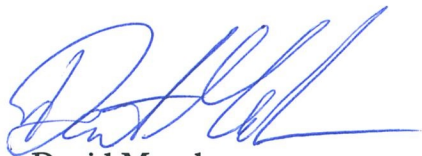
* Lånet amorteras med rak amortering över 30 år, 91 121 kronor/år.

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

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

Bostadsrättsföreningen BRIGGEN 1
716420-1787

STOCKHOLM den 2 maj 2021



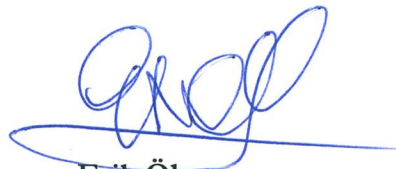
David Mesch



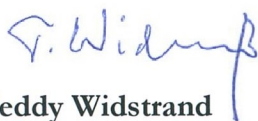
Karin Mörk



Ann-Charlotte Saidac



Erik Öberg



Teddy Widstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2021



Börje Krafft
Auktoriserad revisor