

ÅRSREDOVISNING 2021

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1
(org.nr 716420-1787)

Styrelsen för Brf Briggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning.

		Vald till
David Mesch	Ledamot, Ordförande	2023
Karin Mörk	Ledamot, Kassör	2023
Teddy Widstrand	Ledamot, Sekreterare	2022
Lotta Saidac	Ledamot	2022
Erik Öberg	Ledamot, Vice ordförande	2022
Ursula Aagaard Tjernberg	Suppleant	2022
Tina Taylor Kågström	Suppleant	2022

Valberedning

		Vald till
Yvonne Ahlstedt		2022
Göran Frislund		2022
Rolf Rodin	Sammanställande	2022

Revisorer

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

as up om km eo

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 en företagshyresgäst och den andra utgör en
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 - 2 610 022 kr (- 188 204 kr föregående år).

Ekonomi och framtida investeringar

Föreningen har inte för avsikt att höja årsavgifterna under kommande verksamhetsår. I den budgeterade
årsavgiften för år 2023 har hänsyn tagits till räntekostnader på 485 Tkr för lån till i snitt 0,85% ränta.
Föreningen avser att fortsätta amorteringen av fastighetslänerna inom budgetram.

I budgeten för år 2023 har upptagits reparations- och underhållskostnader för byggnad samt yttre
underhåll med totalt 165 Tkr.

as if ~~on~~ dm eo

Kommentar till ökade driftskostnader

Föreningen har haft ökade driftskostnader under verksamhetsåret för el, uppvärmning och VA. Inställningen för värmedistribution har ökat med en grad enligt önskemål. VA är till stor del en eftersläpande engångskostnad och elförbrukningen delvis hänförlig till takbytet, därtill bygghissen.

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 samt underhållsarbeten och skötsel av fastigheten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete har vid sidan om den löpande driften till stor del handlat om takbytet, där många möten med projektledare och entreprenörer har hållits. Bytet av koppartaket förlöpte utan störningar och med smidiga lösningar för transporter och lyft. Trots flera indikationer om planerade stölder förlorade vi inga kopparplåtar under arbetets gång, tack vare gott samarbete och noggrann planering. Försäljningen av den gamla kopparplåten sänkte kostnaden för takbytet med cirka 600 Tkr. Ny röklucka med öppningsanordningar har installerats på taket och antalet dagvattenbrunnar på taket har dubblats från fyra till åtta. Hela krypvinden har tilläggsisolerats.

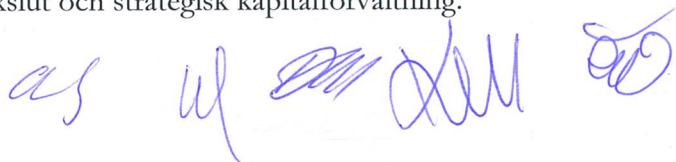
Det har utförts arbeten med att reducera risken för fuktangrepp i källaren då det vid skyfall har läckt in vatten genom ventilationsgaller. Dessa galler är nu utbytta så att risken för läckage minskat.

De två torktumlarna i tvättstugan har bytts ut efter elva års drift (helt avskrivna i bokföringen). Underhållsarbeten har utförts beträffande el i källarplanen och kopplingsskåp, belysning och dörrar i gemensamma utrymmen. Trappstegskanterna i stentrappan i entrén har renoverats.

På säkerhetssidan har flertalet kontakter med myndigheter och Lidingö stad lett till en bättre säkerhetssituation än tidigare. Träden på framsidan av huset har beskurits. Marken runt huset har omhändertagits med stor omsorg av den mycket uppskattade Trädgårdsgruppen. Våra duktiga klippare och krattare av gräsmattorna har hållit de fria ytorna snygga och välansade.

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 långvarig 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) genom gåva. Den genomsnittliga omsättningstakten är därmed närmare 23 år per bostadsrätt.

Antalet nya pantsättningar av bostadsrätter under året var fem (5) stycken medan två (2) pantsättningar upphörde. Föreningens styrelse ansvarar för fastighetsboken med lägenhets- och medlemsregister samt administrerar alla pantsättningar.

Flerårsöversikt i nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 706	3 623	3 774	3 820	3 541
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 2 610	- 188	- 964	- 2 106	- 2 831
Soliditet (%)	71,2	72,5	71,8	74,6	74,2
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	87	101	101	110	116
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 833	4 848	4 877	4 402	4 424
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	599	599	599	599	599
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	132	111	112	118	107
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	23	18	20	22	19
VA-kostnad/m ² totalyta (kr)	18	16	16	17	17

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 033 m² bostäder och 223 m² lokaler. Allframtidförsäkringen 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	- 6 551 271
Årets förlust	- 2 610 022
	- 9 161 294

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	- 9 161 294
	- 9 161 294

as up om XM eo

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 241 876	3 231 060
		3 241 876	3 231 060
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader	2	- 4 540 896	- 1 892 963
Övriga externa kostnader	3	- 43 237	- 109 368
Personalkostnader och arvoden	4	- 163 071	- 183 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 131 046	- 1 113 900
		- 5 878 250	- 3 300 153
RÖRELSERESULTAT		- 2 636 374	- 69 093
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		464 064	391 554
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 437 712	- 510 680
		26 352	- 119 111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 2 610 022	- 188 204
Skatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		- 2 610 022	- 188 204

as up till du av

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	93 613 441	94 727 341
Inventarier, maskiner och installationer	6	68 584	-
		<u>93 682 025</u>	<u>94 727 341</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>3 643 896</u>	<u>3 680 604</u>
		3 643 896	3 680 604
Summa anläggningstillgångar		<u>97 325 921</u>	<u>98 407 945</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 512	4 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>524 722</u>	<u>473 968</u>
		527 234	478 204
Kassa och bank	7	<u>1 685 827</u>	<u>3 290 257</u>
		1 685 827	3 290 257
Summa omsättningstillgångar		<u>2 213 061</u>	<u>3 768 461</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>99 538 982</u>	<u>102 176 406</u>

as uf om XM eo

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	934 630
		<u>80 072 029</u>	<u>80 072 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 6 551 272	- 6 363 067
Årets resultat		- 2 610 022	- 188 204
		<u>- 9 161 294</u>	<u>- 6 551 271</u>
Summa eget kapital		70 910 735	73 520 758
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		24 212 420	24 323 540
Övriga långfristiga skulder		3 604 614	3 643 892
		<u>27 817 034</u>	<u>27 967 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	150 402	147 832
Leverantörsskulder		99 686	192 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		561 125	347 493
		<u>811 213</u>	<u>688 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 538 982</u>	<u>102 176 406</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter		29 067 000	29 067 000
Övriga eventalförpliktelser		Inga	Inga

as ul om du ee

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 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet 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.

as uf om du av

Noter

Belopp i kronor	2021	2020
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 115 843	3 134 009
Hyror	95 921	97 051
Försäkringsersättning	30 112	-
Summa	3 241 876	3 231 060
Not 2 Driftskostnader		
Driftskostnader		
Fastighets- och hisskötsel, snöröjning, trädgård och städning	191 547	185 250
Reparationer	164 614	122 418
Besiktnings- och utredningskostnader	20 404	13 413
El	133 170	92 796
Uppvärmning	638 594	557 618
Vatten	170 281	82 016
Sophämtning	85 687	51 773
Försäkringspremier	84 926	81 419
Fastighetsavgift bostäder	74 409	72 879
Fastighetsskatt lokaler	12 350	12 350
Övriga fastighetskostnader	31 007	38 425
Kabel-TV	77 758	76 318
Ekonomisk förvaltning	85 289	81 694
Självrisk vattenskada	62 000	-
Juridiska åtgärder, medlemsärenden	-	8 275
Övriga driftskostnader	9 345	11 112
Summa	1 841 381	1 487 756
Underhåll		
El	-	181 107
Tak	2 658 015	5 500
Byggnad	41 500	218 600
Summa	2 699 515	405 207
Totalt	4 540 896	1 892 963

as if ~~on~~ du eo

Belopp i kronor 2021 2020

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	22 917	21 238
Konsultarvode (tak)	7 500	55 375
Besiktning- och utredningskostnader (tak)	-	32 755
Övriga externa kostnader	12 820	-
Summa	43 237	109 368

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvoden	126 820	136 200
Övriga arvoden	7 800	10 980
Sociala kostnader	28 451	36 742
Summa	163 071	183 922

Not 5 Byggnad, markanläggningar och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	- 12 565 470	- 11 451 570
- Årets avskrivningar enligt plan	- 1 113 900	- 1 113 900
	- 13 679 370	- 12 565 470
Redovisat värde vid årets slut	93 613 441	94 727 341

Taxeringsvärde

Byggnader	49 726 000	49 726 000
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

as ul m AN eo

Belopp i kronor

2021

2020

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	246 281	246 281
- Nyanskaffningar, 2 st nya torktumlare	85 730	-
	332 011	246 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 246 281	- 246 281
- Årets avskrivning enligt plan	- 17 146	-
	- 263 427	- 246 281
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

Bankkonto SEB	1 019 210	1 376 309
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	666 617	1 913 948
Summa	1 685 827	3 290 257

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	934 630	- 6 363 067	- 188 204	73 520 757
Disposition enligt stämmobeslut 2020			+ 85 000 - 85 000	- 85 000 + 85 000 - 188 204	188 204	
Årets förändring					- 2 610 022	- 2 610 022
Belopp vid årets utgång	76 970 582	2 166 817	934 630	- 6 551 271	- 2 610 022	70 910 735
Totalt bundet eget kapital	80 072 029			Totalt fritt eget kapital - 9 161 293		

Belopp i kronor

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskuld uppgick vid räkenskapsårets slut till 27 967 436 kronor. Föreningens upplåning är fördelad enligt följande.

Låneinstitut	Räntesats	Bindningstid	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB	0,57%		5 000 000		5 000 000
SEB	0,60%	2023-09-28	5 000 000		5 000 000
SEB	0,60%	2023-09-28	3 500 000		3 500 000
SEB	0,60%	2023-09-28	3 000 000		3 000 000
SEB	0,57%	2022-01-28	2 500 000		2 500 000
SEB	1,53%	2023-11-28	2 500 000		2 500 000
SEB*	0,60%	2023-09-28	1 913 540	- 91 120	2 004 660
SEB**	0,69%		910 000	- 20 000	930 000
Brandkontoret***	7,00%	2051-12-31	3 643 896	- 36 708	3 680 604
			27 967 436	- 147 828	28 115 264
Kortfristig del av långfristig skuld			- 150 402		- 147 828
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 817 034		27 967 436

* 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.

as af om du et

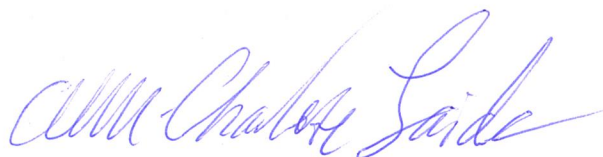
STOCKHOLM den 21 april 2022



David Mesch



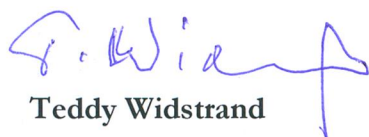
Karin Mörk



Ann-Charlotte Saidac



Erik Öberg



Teddy Widstrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2022



Börje Krafft
Auktoriserad revisor