

BRF RESOLUTIONEN

Org nr 716416-3284

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2006. Föreningen bildades den 6/2 1975 och registrerades av Länsstyrelsen den 20/3 1975. Bostadsrättsföreningen Resolutionen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Resolutionen 4 i Oscars församling. Byggnaden omfattar 135 bostadslägenheter, varav en hyrs ut, 1 bostadsrättslokal, 4 hyreslokaler samt ett varmgarage med 104 platser. Total yta för bostäder uppgår till 11 183 kvm och för lokaler till 766 kvm. Tomtarealen uppgår till 4 874 kvm. Byggnaden är uppförd under åren 1977 – 1979.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 11 maj 2006 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Bo Engström	Ordförande
Egil Adolfson	
Ewa Ericson	
Lars Johansson	
Elisabeth Ringblom	
Ulf Sjölin	
Eva Wiking Johnsson	

Suppleant

Jesper Lindquist

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio ordinarie sammanträden jämte ett konstituerande möte. Styrelsearvode har enligt stämmobeslut uppgått till 100 tkr.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Åsa Wirén Linder med auktoriserade revisorn Bo Sunesson som suppleant, båda från KPMG.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Per Anders Bergman, sammankallande, Elsie Blomqvist och Gunnel Medin.

Lägenhetsärenden

Under året har åtta bostadslägenheter övertagits av helt nya ägare genom köp, varav två av personer som var medlemmar sedan tidigare. Därutöver har ägarförändringar inom familj ägt rum, helt eller delvis, för tre lägenheter genom arv eller köp.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Skötsel av fastigheten är uppdelad på fyra olika entreprenörer för vardera ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, städning respektive trädgårdsskötsel.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under år 2006.

Fastigheten

Vid slutet av 2005 konstaterades att vi haft ett mångårigt vattenläckage i ett schakt mellan två uppgångar. Detta medförde behov av renovering av badrum i sex lägenheter vilket genomförts i början av året. I februari 2007 genomfördes en undersökning av övriga lägenheter för att fastställa om liknande problem kan finnas på annat håll.

Under våren genomfördes en radonmätning av fastigheten. Avlästa värden var mycket låga och fastigheten kan närmast anses som radonfri.

På årets stämma beslutades om installation av kameraövervakning i garaget. Styrelsens arbete med detta har visat att det inte är meningsfullt att genomföra en sådan installation förrän belysningen i garaget förbättrats. Den redan i samband med renoveringen av trapphusen planerade upprustningen av belysning i garage och källargångar har därför upphandlats under året och genomförts i början av 2007.

Med hjälp av konsult har under året skett en genomgång av fastighetens underhållsläge och framtagande av en underhållsplan för tiden fram till 2020. Slutsatsen av genomgången är att byggnaden är i genomgående gott skick och att några akuta tekniska brister inte föreligger.

Som en del i normalt periodiskt underhåll rekommenderas dock ett antal större arbeten för att förebygga akuta problem. En närmare presentation av underhållsplanen kommer att lämnas till medlemmarna inför 2007 års ordinarie föreningsstämma.

Information till medlemmarna

Under året har sju informationsblad givits ut.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut

För år 2006 redovisas ett underskott på 176 tkr. Detta är mindre än föregående år och även mindre än vad som förutsågs i budgeten för året. Bland övriga intäkter finns ett belopp på 179 tkr som avser erhållna ROT-avdrag. Dessa avser främst de arbeten som genomfördes kring årsskiftet 2004-2005 avseende upprustning av trapphusen med målning och nya armaturer. De planerade underhållsåtgärderna ligger på en låg nivå då flera planerade arbeten kommer att genomföras senare, några i början av år 2007. Jämförelsen med 2005 påverkas också av en tillfälligt låg vattenkostnad 2006 p.g.a. en korrigerigering från leverantören. Vidare gäller att den upphandling av försäkring till väsentligt lägre premie som gjordes på hösten 2005 fått fullt kostnadsgenomslag först år 2006.

Föreningens framtida ekonomi

Föreningens byggnad är nu väl över 25 år. Det blir ganska tydligt vid arbetet med en underhållsplan för de närmaste 15 åren att vi nu får övergå från förvaltning av ett nytt hus till mer traditionell fastighetsförvaltning. Detta kommer att ställa helt andra krav på underhållsinsatser vilket får en inverkan på finansieringen av verksamheten.

Riksdagen beslutade i höstas att avskaffa den tidigare schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar samt att sänka fastighetsskatten för flerbostadshus från 0,5 % till 0,4 %. Detta innebär en kostnadsminskning för föreningen för 2007 med 1 360 tkr.

Styrelsen konstaterar att för vår förening kom de ändrade reglerna för skatter vid bästa möjliga tidpunkt. Vid föregående års stämma varnades för att avgifterna skulle behöva höjas för att klara framtida underhåll. Samtidigt angav styrelsen att vi ville vänta med höjning till dess det klarnade vad som skulle hända med skatterna. Tidigare erfarenheter visade att ändringar av skatteregler ofta sker i anslutning till allmänna val till Sveriges Riksdag.

Styrelsens bedömning är nu att de angivna skatteminskningarna för de närmaste åren kommer att ge föreningen erforderliga resurser för de ökande underhållskostnaderna utan höjning av avgifterna. Uppstår tillfälligt överskott, då större insatser ligger några år fram i tiden, bör det användas till amortering på lån. En ofta förbisedd effekt av skatteomläggningen är att föreningens lån blivit dyrare då skatteavdraget försvunnit.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-8 693 554
årets förlust	-176 167
	-8 869 721
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 869 721

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	060101 -061231	050101 -051231
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 246 007	6 224 445
Övriga intäkter och bidrag		481 284	2 109
		6 727 291	6 226 554
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	1	-2 264 427	-2 351 038
Underhåll och reparationer	2	-1 207 087	-977 397
Fastighetsskatt		-814 960	-814 960
Övriga fastighetskostnader		-493 103	-533 511
Arvoden	3	-127 384	-128 048
Övriga kostnader		-87 519	-97 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-579 753	-651 000
		-5 574 233	-5 553 335
Driftnetto		1 153 058	673 219
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 017	271
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-105 268	-86 682
Resultat efter finansiella poster		1 050 807	586 808
Skatt på årets resultat		-1 226 974	-1 237 001
Årets resultat		-176 167	-650 193

BALANSRÄKNING	NOT	061231	051231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	57 692 401	58 268 401
Maskiner	7	0	3 753
		57 692 401	58 272 154
Summa anläggningstillgångar		57 692 401	58 272 154
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		190 576	164 917
Övriga fordringar		1 795	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 931	97 440
		317 302	263 584
Kassa och bank		1 268 846	1 045 170
Summa omsättningstillgångar		1 586 148	1 308 754
SUMMA TILLGÅNGAR		59 278 549	59 580 908

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		60 953 730	60 953 730
Yttre reparationsfond		2 185 300	1 736 800
		63 139 030	62 690 530
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-8 693 554	-7 594 861
Årets resultat		-176 167	-650 193
		-8 869 721	-8 245 054
Summa eget kapital		54 269 309	54 445 476
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		3 750 000	3 750 000
Övriga skulder		18 000	18 000
		3 768 000	3 768 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		405 927	203 268
Skatteskulder		165 082	293 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	670 231	870 330
		1 241 240	1 367 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 278 549	59 580 908
Ställda säkerheter	11		
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	060101	050101
KASSAFLÖDESANALYS	-061231	-051231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 050 807	586 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	1 394 713	1 465 960
Betald skatt	-2 170 686	-2 531 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 834	-478 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 718	189 135
Förändring av kortfristiga skulder	2 560	-570 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 676	-859 971
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-113 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-113 175
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 100 000
Årets kassaflöde	223 676	126 854
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 045 170	918 316
Likvida medel vid årets slut	1 268 846	1 045 170

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	060101	050101
	-061231	-051231
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	3 017	271
Erlagd ränta	- 105 268	-86 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivning av tillgångar	579 753	651 000
Fastighetsskatt	814 960	814 960
	1 394 713	1 465 960

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1 Drift och skötsel	2006	2005
Fast.skötsel material o varor	39 244	22 814
Fastighetsskötsel	94 148	115 581
Snöröjning	78 156	47 618
Gårdsskötsel	665	0
Trädgårdsskötsel	55 090	78 943
Poolskötsel	67 985	42 235
Städning	217 500	231 122
Städning beställning	16 063	0
Sotning	0	2 158
Obligatoriska besiktningar	0	5 300
Hissbesiktning	50 270	7 455
Övriga besiktningar	0	16 181
Övrig tillsyn och skötsel	1 831	0
El, fastighetsgemens. utrymmen	574 691	527 307
Fjärrvärme	812 401	833 566
Sophämtning/renhållning	175 765	196 599
Övrig mediaförbrukning	0	3 859
Vatten och avlopp	80 617	214 799
Mattvätt	0	5 501
	2 264 426	2 351 038

2 Underhåll och reparationer	2006	2005
Rep Ytskikt bostad	810 632	4 000
Rep Utrustning bostad	0	2 724
Rep Lokaler	34 525	0
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	21 125	78 205
Rep Tvättutrustning	0	472
Rep Låsinstallationer	55 742	27 067
Rep Vatten och avlopp	7 712	36 546
Rep Värme- och kylsystem	0	31 062
Rep Ventilationssystem	98 050	102 612
Rep Elinstallationer	19 371	13 309
Rep Kabel-TV installation	0	1 213
Rep Hissinstallationer	88 275	127 358
Rep Renhållningsinstallationer	9 592	6 050
Rep Fasad och tak	36 188	0
Unh Utrustning bostad	0	5 267
Underhåll,övr. gemensam.utrym.	0	197 500
Unh Ventilationssystem	21 542	34 812
Underhåll Elinstallationer	3 333	309 200
Övrigt underhåll	1 000	0
	1 207 087	977 397

3 Arvoden	2006	2005
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	100 000	99 980
Övriga sociala kostnader	27 384	28 068
	127 384	128 048

4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2 %
Maskiner	5 %

5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2006	2005
Räntekostnader fastighetslån	104 955	86 328
Räntekostnader för leverantörsskulder	313	354
	105 268	86 682

6 Byggnader och mark

	061231	051231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	47 995 425	47 813 500
Mark	16 586 500	16 586 500
Årets investering byggnadsinventarier	0	181 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 581 925	64 581 925
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 313 524	-5 739 524
Årets avskrivningar	-576 000	-574 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 524	-6 313 524
Utgående planenligt restvärde	57 692 401	58 268 401
Taxeringsvärden byggnader	74 800 000	74 800 000
Taxeringsvärden mark	74 696 000	74 696 000
	149 496 000	149 496 000

7 Maskiner

	061231	051231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 539 157	1 539 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 539 157	1 539 157
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 535 404	-1 458 404
Årets avskrivningar enligt plan	-3 753	-77 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 539 157	-1 535 404
Utgående planenligt restvärde	0	3 753

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Egna Br Red insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	1 736 800	-446 270	-7 594 861	-650 193
Årets avs. yttre rep.fond		448 500		-448 500	
Disposition av föregående års resultat:				-650 193	650 193
Årets resultat					-176 167
Belopp vid årets utgång	61 400 000	2 185 300	-446 270	-8 693 554	-176 167

9 Långfristiga skulder

	061231	051231
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek lån 557267	850 000	850 000
Stadshypotek lån 502163	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek lån 854339	500 000	500 000
Stadshypotek lån 838191	600 000	600 000
Mottagna depositioner	18 000	18 000
	3 768 000	3 768 000

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	061231	051231
Upplupna räntekostnader	-15 247	-9 063
Aviserade avgifter/hyror	-592 394	-590 181
Övriga interimsskulder	-62 590	-271 087
	-670 231	-870 331
11 Ställda säkerheter	061231	051231
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek	21 000 000	21 000 000

Stockholm den 19 mars 2007

Bo Engström

Ewa Ericson

Lars Johansson

Egil Adolfson

Elisabeth Ringblom

Eva Wiking Johnsson

Ulf Sjölin

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2007

Åsa Wirén Linder
Auktoriserad revisor