

Årsredovisning

för

BRF RESOLUTIONEN

716416-3284

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2011. 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, 3 hyreslokaler samt ett varmgarage med 104 platser. Total yta för bostäder uppgår till 11 183 kvm och för lokaler till 759 kvm. Tomtarealen uppgår till 4 874 kvm. Byggnaden är uppförd under åren 1977 - 1979.

Mer information finns att finna på föreningens hemsida www.resolutionen.se.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 12 maj 2011 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Leif Lundqvist	Ordförande
Michael Nihlén	
Elisabeth Ringblom	
Agneta Ingelsten	
Kerstin Isaksson	
Elisabeth Jensen	
Mattias Öhman	

Suppleant:

Arne Rössel

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden inkl. konstituerande möte. Styrelsearvode har enligt stämmobeslut uppgått till 140 tkr.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Per Engzell med auktoriserade revisorn Åsa Persson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bo Engström, sammankallande, Ewa Wiking Johnsson och Ulf Sjölin.

Lägenhetsärenden

Under året har nio bostadslägenheter övertagits av nya ägare genom köp. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum, helt eller delvis, för en lägenhet genom arv eller gåva.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H. Wiking Johnsson" and "Åsa Persson".

Fastighetens förvaltning och skötsel

Skötsel av fastigheten är i huvudsak uppdelad på fyra olika entreprenörer för vardera ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel. Därutöver tillkommer entreprenörer för särskilda områden.

Styrelsen har avslutat en översyn och uppgradering av arkiveringssystem och hemsida för att tillvarata ny teknik på ett bättre sätt.

Från årsskiftet har nytt avtal med elleverantör upphandlats. Belysningen i källargångarna försetts med rörelsedetektorer för att belysningen inte skall vara tänd dygnet runt och belysningen i trädgården har försetts med energisnåla lampor.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under flera år och så även 2011. Bränsletillägget har inte ändrats sedan 2003 och kostnader för uppvärmning har ökat väsentligt under den perioden. Styrelsen har därför beslutat att fr.o.m. den 1 juli 2011 höja bränsletillägget, så att det är i nivå med aktuella priser för uppvärmningen. Det har inneburit en ökning av tillägget med 46 % eller ca 46 kr per kvadratmeter och år.

Fastigheten

Föreningens fastighet byggdes för drygt trettio år sedan. De under byggnationen installerade systemen för värme och ventilation hade i huvudsak varit oförändrade under den följande tiden. Ett system för värmeåtervinning installerades några år senare.

Den långa tid som dessa system varit i bruk och den tekniska utveckling som skett under mellantiden medförde att såväl ventilation som värme och värmeåtervinning var i behov av en omfattande översyn. En genomgripande renovering utfördes under åren 2008 och 2009. Slutbesiktning gjordes på våren 2010 och garantitiden på 5 år har nu börjat löpa.

Därefter har fortsatt intrimning och justeringar av systemen pågått. Vissa kompletteringar har visat sig nödvändiga, som t ex nya ventiler för avstängning av varmvatten. Ytterligare några justeringar görs även 2012. Det har visat sig, att för att uppnå full effekt så behöver även de gamla värmepumparna bytas ut. Detta kommer att göras under 2012.

Sophämtning var under en period problematisk efter Stockholm Stads upphandling av ny entreprenör. Staden initierade nya avtal med Resolutionen, som innebar väsentligt högre kostnader. Efter en översyn av hanteringen tillsammans med staden och entreprenören har vissa förändringar gjorts, vilket har reducerat kostnaderna för det nya avtalet.

Under hösten 2011 påbörjades en målning av väggar och golv i de slitna källargångarna. Detta avslutas under våren 2012.

Styrelsen har under året påbörjat projektering av renoveringar av poolens dusch/bastuavdelning samt fönsterrenovering med bullerdämpande åtgärder mot Värtavägen.

19

11/11/11
Hi Kaiu R
EJ

Historik över underhållsåtgärder:

2011	Målning golv och väggar källargångar
2010	Nya VVC ventiler
2009	OVK-besiktning och energideklaration Termostater på radiatorer Larmtelefoner hissar Spolning avloppsstammar Besiktning balkonger
2008	Undercentral, värmeåtervinning och ventilation (avslutas 2011)
2007	Kameraövervakning garage Tvättplats garaget Fuktkontroll samtliga badrum
2006	Radonmätning
2005	Trapphus ommålning och byte belysning och nödbelysning Renovering belysning gården Brandsyn, åtgärder
2004	Byte inpasseringssystem
2002	Garageport byte
2001	Fönsterunderhåll

Information till medlemmarna

Under året har sex informationsblad av traditionellt slag givits ut. Därutöver har föreningen respektive anlitaad entreprenör vid behov lämnat information i anslutning till pågående projekt i fastigheten.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2011 redovisas ett överskott på 1 277 tkr. Detta är betydligt bättre än budget och i princip helt beroende på att budgeterade underhållsåtgärder skjutits fram i tiden. Den förhållandevis milda vintern har också inneburit lägre kostnader för snöröjning och värmeförbrukning.

Genom att skjuta upp ett antal projekt är vi nu föreningens likviditet god. Den goda likviditeten kommer väl till pass för kommande underhållsåtgärder.

M

*dk mst
ki
kik
og*

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgifter och hyror, tkr	6 680	6 393	6 344	6 328	6 221
Driftnetto, tkr	1 443	912	- 356	- 757	- 158
Res efter finansnetto, tkr	1 277	780	- 537	- 985	- 297
Balansomslutning, tkr	61 242	59 945	59 459	58 906	59 372
Fond för yttre underhåll, tkr	1 424	712	605	3 396	2 791
Soliditet, %	89,0	88,8	88,2	89,9	90,9
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	237	237	237	237	236
Avg. ink bränsletillägg kr/kvm	362	339	339	339	339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-8 439 348
årets stadgeenliga avsättning till yttre reparationsfond	<u>-712 200</u>
	-9 151 548
årets vinst	<u>1 277 140</u>
	-7 874 408

behandlas så att

i ny räkning överföres	-7 874 408
------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kiu" and "EJ".

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 679 757	6 392 926
Övriga intäkter och bidrag		4 421	25 941
		6 684 178	6 418 867
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	1	-2 686 547	-2 860 544
Underhåll och reparationer	2	-657 340	-917 855
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-299 770	-296 395
Övriga fastighetskostnader		-662 211	-554 966
Arvoden	3	-167 422	-145 453
Övriga kostnader		-127 792	-97 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-640 485	-634 705
		-5 241 567	-5 506 944
Driftnetto		1 442 611	911 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		554	740
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-166 025	-132 485
Resultat efter finansiella poster		1 277 140	780 178
Årets resultat		1 277 140	780 178

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 776 940	58 344 374
Inventarier, verktyg och installationer	8	140 797	163 797
		57 917 737	58 508 171
Summa anläggningstillgångar		57 917 737	58 508 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	221 438
Övriga fordringar		47 775	42 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 191	122 776
		198 966	386 603
Kassa och bank		3 143 394	1 050 703
Summa omsättningstillgångar		3 342 360	1 437 306
Summa tillgångar		61 260 097	59 945 477



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 953 730	60 953 730
Yttre reparationsfond		1 424 400	712 200
		62 378 130	61 665 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 151 548	-9 219 526
Årets resultat		1 277 140	780 178
		-7 874 408	-8 439 348
Summa eget kapital		54 503 722	53 226 582
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		5 250 000	5 250 000
Övriga skulder		18 000	18 000
		5 268 000	5 268 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		321 381	362 563
Aktuella skatteskulder		93 141	71 453
Övriga skulder		27 404	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 046 449	1 015 979
		1 488 375	1 450 895
Summa eget kapital och skulder		61 260 097	59 945 477
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga


Kassaflödesanalys	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 277 140	780 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		940 255	931 100
Betald skatt		-278 082	-228 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 939 313	1 482 307
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		187 637	-34 586
Förändring av kortfristiga skulder		15 792	-549 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 142 742	897 833
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 051	-36 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 051	-36 284
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	500 000
Årets kassaflöde		2 092 691	1 361 549
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 050 703	-310 846
Likvida medel vid årets slut/Utnyttjad kredit		3 143 394	1 050 703

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen ränta		554	740
Erlagd ränta		-166 025	-132 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m			
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		299 770	296 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		640 485	634 705
		940 255	931 100

Ej utnyttjade krediter

Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 000 000. Totalt beviljad kredit 1 000 000.

Handwritten signature and notes:
Ej utnyttjade kreditfaciliteter
Kj
Ej

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

	2011	2010
Fastighetsskötsel material	21 809	32 916
Fastighetsskötsel	101 876	101 875
Fastighetsskötsel beställning	8 715	12 821
Snöröjning	86 429	207 347
Gårdsskötsel	0	7 638
Trädgårdsskötsel	148 762	71 141
Poolskötsel	97 013	79 956
Städning	230 700	222 000
Städning beställning	52 024	56 171
Klottersanering	0	5 194
Sotning	0	988
Obligatoriska besiktningar	22 016	3 450
Hissbesiktning	52 288	39 639
Övriga besiktningar	831	65 398
El, fastighetsgemensamma utrymmen	603 709	698 997
Fjärrvärme	767 070	892 923
Sophämtning/renhållning	341 975	218 021
Vatten och avlopp	148 077	142 826
Bevakningstjänster	3 253	1 243
	2 686 547	2 860 544

Handwritten notes and signatures:
13
H. H. H. H.
K. K. K. K.
U. U. U. U.
R. R. R. R.
S. S. S. S.

2 Underhåll och reparationer

	2011	2010
Rep Ytskikt bostad	86 972	1 993
Rep Lokaler	6 038	0
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	301	0
Rep Tvättutrustning	14 980	35 255
Rep Låsinstallationer	18 509	37 164
Rep Vatten och avlopp	12 018	102 795
Rep Värme- och kylsystem	48 080	23 452
Rep Ventilationssystem	0	25 625
Rep Elinstallationer	19 564	20 911
Rep Hissinstallationer	26 035	93 977
Rep Renhållningsinstallationer	8 739	0
Rep Fastighetsgemens. install	4 997	0
Rep Fasad och tak	27 907	4 490
Rep Pool	62 614	0
Övriga reparationer	0	6 383
Underhåll Elinstallationer	3 606	0
Övrigt underhåll	0	4 863
Unh Fastighetsgemens. utrymmen	75 000	43 433
Unh Tvättutrustning	1 095	0
Unh Värme- och kylsystem	55 057	331 993
Unh Ventilationssystem	8 925	153 542
Unh Pool	7 215	0
Unh Gårdsytor	8 432	0
Unh Låsinstallationer	54 589	0
Unh Garage	6 588	14 491
Unh Vatten och avlopp	0	17 488
Unh Ytskikt bostad	15 080	0
Unh Lokaler	85 000	0
	657 341	917 855

3 Arvoden

	2011	2010
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	140 000	125 000
Övriga sociala kostnader	27 422	20 453
	167 422	145 453

Handwritten notes:
Kjell U
EJ

4 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2 %
Maskiner	5 %
Inventarier	10 %

5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	158 520	101 188
Räntekostnader bank	7 500	30 395
Räntekostnader för lev.skulder	0	367
Räntekostnader skattekonto	5	495
Övriga finansiella kostnader	0	40
	166 025	132 485

6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 918 950	49 918 950
Mark	16 586 500	16 586 500
Renovering, om- & tillbyggnation	1 152 579	1 102 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 658 029	67 607 978
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 263 604	-8 651 124
Årets avskrivningar	-617 485	-612 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 881 089	-9 263 604
Utgående planenligt restvärde	57 776 940	58 344 374
Taxeringsvärden byggnader	120 200 000	120 200 000
Taxeringsvärden mark	117 200 000	117 200 000
	237 400 000	237 400 000

Handwritten signature and initials:
K. H. M. R.
K. H. M. R.
Sj

Stockholm 2012-04-16



Leif Lundqvist



Michael Nihlén



Kerstin Isakson



Mattias Öhman



Agneta Ingelsten



Elisabeth Ringblom



Elisabeth Jensen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2012.



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Resolutionen, org.nr 716416-3284

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Resolutionen för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 23 april 2012



Per Engzell
Auktoriserad revisor