

Årsredovisning

för

BRF RESOLUTIONEN

716416-3284

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2012. 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.

Ytterligare information finns på föreningens hemsida www.resolutionen.se.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Mattias Öhman Ordförande
Agneta Ingelsten
Kerstin Isakson
Elisabeth Jensen
Irene Lindbäck
Michael Nihlén
Arne Rössel

Suppleant:

Lars Johansson

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 Ragnar Santesson som suppleant.

Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Leif Lundqvist, Jon Klegaard och Thomas Björnsson.

mf
Ga K. Ar
K. Ar

Lägenhetsärenden

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

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.

Under 2012 har ett nytt avtal för städning tecknats som gäller från och med 1 januari 2013.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under flera år och så även 2012.

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 tiden medförde att såväl ventilation som värme och värmeåtervinning var i behov av en omfattande översyn.

Under de senaste åren har en renovering av ventilation, värme och värmeåtervinning pågått, med löpande intrimning och justeringar av systemen. I slutet av 2012 byttes de gamla värmepumparna för värmeåtervinning ut. Målet med detta arbete är en bättre värmeekonomi och inomhusmiljö.

I början på året installerades ny nödbelysning i trapphus och hissar. Nödbelysningen är självtestande och underhållsfri under dess livslängd.

Under hösten 2012 påbörjades renovering av pool- och motionsrum, inklusive stambyte i poolrum. I samband med renoveringen upptäcktes asbest, vilket medförde saneringen enligt gällande Miljölagstiftning. Renoveringen avslutas under våren 2013.

I tvättstugor och torkrum målades tak samt väggar, liksom golv och väggar i återvinningsrum/grovsoprum.

- | | |
|------|---|
| 2012 | Ombyggnad av värmeåtervinningscentral inkl utbyte av frånluftsvärmepumpar.
Renovering av pool- och motionsrum samt stambyte i poolrummet (avslutas 2013)
Ny nödbelysning trapphus och hissar
Målning golv och väggar golv i grovsoprum samt tak och väggar i tvättstugor och torkrum |
| 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 garage
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 5 informationsblad av traditionellt slag givits ut. Därutöver har föreningen lämnat information i anslutning till uppstart av renoveringen av pool- och motionsrum.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2012 redovisas ett överskott på 1 378 tkr. Detta är betydligt bättre än budget och i princip helt beroende på att budgeterade underhållsåtgärder skjutits fram i tiden.

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

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter och hyror, tkr	6 981	6 680	6 393	6 344	6 328
Driftnetto, tkr	1 566	1 443	912	- 356	- 757
Res efter finansnetto, tkr	1 378	1 277	780	- 537	- 985
Balansomslutning, tkr	64 172	61 260	59 945	59 459	58 906
Fond för yttre underhåll, tkr	2 137	1 424	712	605	3 396
Soliditet, %	87,0	89,0	88,8	88,2	89,9
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	237	237	237	237	237
Avg. ink bränsletillägg kr/kvm	388	362	339	339	339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-7 874 408
årets stadgeenliga avsättning till yttre reparationsfond	<u>-712 200</u>
	-8 586 608
årets vinst	<u>1 378 038</u>
	-7 208 570

behandlas så att

i ny räkning överföres	-7 208 570
------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	-2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 980 648	6 679 757
Övriga intäkter och bidrag		31 261	4 421
		7 011 909	6 684 178
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	1	-2 679 256	-2 686 547
Underhåll och reparationer	2	-887 222	-657 340
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-309 258	-299 770
Övriga fastighetskostnader		-688 628	-662 211
Arvoden	3	-161 840	-167 422
Övriga kostnader		-83 992	-127 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-635 500	-640 485
		-5 445 696	-5 241 567
Driftnetto		1 566 213	1 442 611
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 328	554
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-192 503	-166 025
Resultat efter finansiella poster		1 378 038	1 277 140
Årets resultat		1 378 038	1 277 140

Handwritten signature:
13.12
Eg. m. K. K.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 164 440	57 776 940
Inventarier, verktyg och installationer	8	117 797	140 797
Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 227 369	0
		60 509 606	57 917 737
Summa anläggningstillgångar		60 509 606	57 917 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 962	0
Övriga fordringar		37 190	47 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 579	151 191
		229 731	198 966
Kassa och bank		3 433 166	3 143 394
Summa omsättningstillgångar		3 662 897	3 342 360
Summa tillgångar		64 172 503	61 260 097

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 953 730	60 953 730
Yttre reparationsfond		2 136 600	1 424 400
		63 090 330	62 378 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 586 608	-9 151 548
Årets resultat		1 378 038	1 277 140
		-7 208 570	-7 874 408
Summa eget kapital		55 881 760	54 503 722
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		5 250 000	5 250 000
Övriga skulder		18 000	18 000
		5 268 000	5 268 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 834 527	321 381
Aktuella skatteskulder		0	93 141
Övriga skulder		57 246	27 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 130 970	1 046 449
		3 022 743	1 488 375
Summa eget kapital och skulder		64 172 503	61 260 097
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2012	2011
Fastighetsskötsel material	12 309	21 809
Fastighetsskötsel	111 716	101 876
Fastighetsskötsel beställning	3 739	8 715
Snöröjning	148 330	86 429
Trädgårdsskötsel	93 476	148 762
Poolskötsel	57 917	97 013
Städning	229 713	230 700
Städning beställning	44 008	52 024
Sotning	996	0
Obligatoriska besiktningar	23 481	22 016
Hissbesiktning	29 998	52 288
Övriga besiktningar	12 654	831
El, fastighetsgemensamma utrymmen	498 132	603 709
Fjärrvärme	931 429	767 070
Sophämtning/renhållning	307 062	341 975
Vatten och avlopp	164 966	148 077
Bevakningstjänster	0	3 253
Övrig tillsyn och skötsel	9 330	0
	2 679 256	2 686 547

g sk
ms ki ki

2 Underhåll och reparationer

	2012	2011
Rep Ytskikt bostad	11 517	86 972
Rep Lokaler	0	6 038
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	21 390	301
Rep Tvättutrustning	5 494	14 980
Rep Låsinstallationer	14 967	18 509
Rep Vatten och avlopp	25 528	12 018
Rep Värme- och kylsystem	21 042	48 080
Rep Ventilationssystem	25 000	0
Rep Elinstallationer	12 485	19 564
Rep Hissinstallationer	40 412	26 035
Rep Renhållningsinstallationer	0	8 739
Rep Fastighetsgemens. install	0	4 997
Rep Fasad och tak	74 072	27 907
Rep Pool	44 361	62 614
Underhåll Elinstallationer	90 563	3 606
Unh Fastighetsgemens. utrymmen	258 484	75 000
Unh Tvättutrustning	0	1 095
Unh Värme- och kylsystem	0	55 057
Unh Ventilationssystem	58 900	8 925
Unh Hissinstallationer	79 706	0
Unh Pool	0	7 215
Unh Gårdsytor	0	8 432
Unh Låsinstallationer	16 618	54 589
Unh Garage	2 957	6 588
Unh Ytskikt bostad	0	15 080
Unh Lokaler	83 727	85 000
	887 223	657 341

3 Arvoden

	2012	2011
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	139 495	140 000
Övriga sociala kostnader	22 345	27 422
	161 840	167 422

Handwritten signature in blue ink.

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

	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	184 046	158 520
Räntekostnader bank	7 500	7 500
Räntekostnader för lev.skulder	322	0
Räntekostnader skattekonto	635	5
	192 503	166 025

6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 071 529	49 918 950
Mark	16 586 500	16 586 500
Renovering, om- & tillbyggnation	0	1 152 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 658 029	67 658 029
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 881 089	-9 263 604
Årets avskrivningar	-612 500	-617 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 493 589	-9 881 089
Utgående planenligt restvärde	57 164 440	57 776 940
Taxeringsvärden byggnader	120 200 000	120 200 000
Taxeringsvärden mark	117 200 000	117 200 000
	237 400 000	237 400 000

[Handwritten signatures and initials]

7 Maskiner

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 539 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 539 157
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	0	-1 539 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-1 539 157
Utgående planenligt restvärde	0	0

8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	226 522	226 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 522	226 522
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-85 725	-62 725
Årets avskrivningar enligt plan	-23 000	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 725	-85 725
Utgående redovisat värde	117 797	140 797

9 Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Pågående till-/ombyggn, renov. (pool och värmepump)	3 227 369	0

eg J. H. Ki
hi m. Ki

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Egna bo- stadsrätter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	1 424 400	-446 270	-9 151 548	1 277 140
Årets avsättning yttre repfond		712 200		-712 200	
Disposition av föregående års resultat:				1 277 140	-1 277 140
Årets resultat					1 378 038
Belopp vid årets utgång	61 400 000	2 136 600	-446 270	-8 586 608	1 378 038

11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek lån 424643	850 000	850 000
Stadshypotek lån 471802	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek lån 424645	500 000	500 000
Stadshypotek lån 424650	600 000	600 000
Stadshypotek lån 458840	500 000	500 000
Stadshypotek lån 471801	1 000 000	1 000 000
Mottagna depositioner	18 000	18 000
	5 268 000	5 268 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	15 502	16 219
Aviserade avgifter/hyror	646 377	649 053
Övriga interimsskulder	469 091	381 177
	1 130 970	1 046 449

13 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Totalt uttagna pantbrev:		
	50 000 000	50 000 000
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek och Handelsbanken	21 000 000	21 000 000
Pantbrev i eget förvar:	29 000 000	29 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Stockholm 2013-04-24



Mattias Öhman



Agneta Ingelsten



Elisabeth Jensen



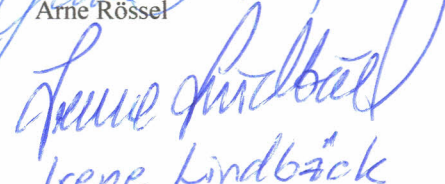
Kerstin Isakson



Michael Nihlén



Arne Rössel



Irene Lindbäck

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2013.



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen för år 2012.

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 2012-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 ersättningskyldig 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor