

**Årsredovisning**

**för**

**BRF RESOLUTIONEN**

716416-3284

Räkenskapsåret

2013

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2013. 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](http://www.resolutionen.se).

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie:

Mattias Öhman Ordförande  
Danielle Freilich  
Agneta Ingelsten  
Kerstin Isakson  
Irene Lindbäck, avgick 2013-10-01 pga. avflyttning  
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.

*mf Öhman  
ki  
AI*

### Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Leif Lundqvist, Jon Klegaard och Viveca Urwitz.

### Lägenhetsärenden

Under året har sex bostadsrättslägenheter överlåtits till nya ägare. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum, helt eller delvis, för en lägenhet 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 2013 har nya avtal för entrémattor, skadedjursbekämpning, service för värmeanläggningen och takskottning tecknats.

### Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under flera år och så även 2013.

### Fastigheten

Under de senaste åren har en renovering av ventilation, värme och värmeåtervinning pågått, med löpande intrimning och justeringar av systemen. Målet med detta arbete är en bättre värmeekonomi och inomhusmiljö. Det har varit en del jobb under året med värmepumparna som byttes i slutet av 2012 för att få dem att fungera tillfredställande.

I tilluftsaggregaten TA3 och TA4 byttes innanmätet ut i slutet av 2013 och därmed är samtliga tilluftsaggregat i fastigheten utbytta.

Renoveringen av pool- och motionsavdelning avslutades i slutet av april.

I augusti asfalterades tre parkeringsplatser i det övre garaget där golvbeläggningen var i ett mycket dåligt skick. Ytterligare parkeringsplatser med dålig golvbeläggning kommer att renoveras på samma sätt.

Styrelsen beslutade under året om en ny garagepolicy för att ge köande medlemmar möjlighet till en garageplats. Det innebar bland annat att externa garagehyresgäster har sagts upp.

W  
K  
A

#### Historik

- 2013 Renovering av pool- och motionsavdelning avslutad.  
Byte av innanmätet i tilluftsaggregat TA3 och TA4.  
Byte av värmeslingor och åtgärd av läckage till fyra takbrunnar.
- 2012 Ombyggnad av värmeåtervinningscentral inkl. utbyte av frånluftsvärmepumpar.  
Renovering av pool- och motionsrum samt stambyte i poolrummet.  
Ny nödbelysning trapphus och hissar.  
Målning golv och väggar 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.
- 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

#### Kommande fastighetsunderhåll

Under de närmast åren är följande underhåll planerat:

- Byte av armaturer i vinds- och källarförrådsgångar och däckrum.
- Ommålning av plank till uteplatser och smidesräcken på gården.
- Byte av värmeslingor och övriga åtgärder vid takbrunnar.
- Reparation av kakelfogar på fasader samt fasadsprickor.
- Besiktning av pelare i garage och framtagande av åtgärdsplan.
- Byte av gårdsbelysning.
- Underhåll av yttertak som målning och ersätta saknade popnitar.
- Ommålning av skärmtak vid entré.
- Byte eller renovering av samtliga entrédörrar.
- Utbyte av porttelefoner.
- Fönsterunderhåll.

14

14  
14  
14

Observera att det i de flesta fall rör sig om planerat underhåll och inte fattade beslut om åtgärd.

### Information till medlemmarna

Under året har 5 informationsblad av traditionellt slag givits ut. Därutöver har föreningen lämnat information om möjligheten att byta isolerkassetter till fönster och byta lägenhetsdörr till en säkerhetsdörr.

### Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2013 redovisas ett överskott på 1 316 883 kr. Detta är bättre än budget, delvis beroende på att renoveringen av garagegolvet enbart gjordes på ett fåtal parkeringsplatser och med en billigare metod än planerat.

Likviditeten är god trots större renoveringsarbeten och byte av värmepumpar med kostnader under 2012 och 2013. Under 2014 skall samtliga lån sättas om vilket bör innebära lägre räntekostnader framöver. Det råder en god balans mellan intäkter och utgifter.

### Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter och hyror, tkr	6 993	6 981	6 680	6 393	6 344
Driftnetto, tkr	1 481	1 443	912	- 356	- 757
Res efter finansnetto, tkr	1 317	1 378	1 277	780	- 537
Balansomslutning, tkr	63 694	64 161	61 260	59 945	59 459
Fond för yttre underhåll, tkr	2 245	2 137	1 424	712	605
Soliditet, %	90	87	89	88	88
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	-7 208 570
årets vinst	1 316 883
	<b>-5 891 687</b>
årets stadgeenliga avsättning till yttre reparationsfond	-712 200
årets uttag ur yttre fond	603 992
i ny räkning överföres	<b>-5 999 895</b>

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

19

MS OFD  
Ki Ki

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	5 301 450	5 293 748
Övriga intäkter		1 718 797	1 718 161
		<b>7 020 247</b>	<b>7 011 909</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift och skötsel	2	-2 541 332	-2 679 256
Underhåll och reparationer	3	-884 630	-887 222
Fastighetsskatt/-avgift		-301 350	-309 258
Övriga fastighetskostnader		-681 966	-688 628
Arvoden och löner	4	-215 740	-161 840
Övriga kostnader		-106 119	-83 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-808 451	-635 500
		<b>-5 539 588</b>	<b>-5 445 696</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 480 659</b>	<b>1 566 213</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 043	4 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 819	-192 503
		<b>-163 776</b>	<b>-188 175</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 316 883</b>	<b>1 378 038</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 316 883</b>	<b>1 378 038</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 316 883</b>	<b>1 378 038</b>

*Handwritten signature/initials*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 702 760	57 164 440
Inventarier, verktyg och installationer	7	122 237	117 797
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	3 227 369
		<b>60 824 997</b>	<b>60 509 606</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 824 997</b>	<b>60 509 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 660	23 962
Aktuella skattefordringar		43 885	11 863
Övriga fordringar		25 877	25 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 345	168 579
		<b>237 767</b>	<b>229 731</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 630 920	3 433 166
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 868 687</b>	<b>3 662 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 693 684</b>	<b>64 172 503</b>

W. B. U  
K. K. J. W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 953 730	60 953 730
Fond för yttre underhåll		2 136 600	2 136 600
		<b>63 090 330</b>	<b>63 090 330</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 208 570	-8 586 608
Årets resultat		1 316 883	1 378 038
		<b>-5 891 687</b>	<b>-7 208 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 198 643</b>	<b>55 881 760</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		5 250 000	5 250 000
Övriga skulder		18 000	18 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 268 000</b>	<b>5 268 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		178 190	1 834 527
Övriga skulder		75 960	57 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	972 891	1 130 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 227 041</b>	<b>3 022 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 693 684</b>	<b>64 172 503</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

MF DF  
Wi Ki 4  
Gr

## Noter

### Not 1 Årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	2013	2012
Årsavgifter	3 585 896	3 569 148
Hyror	1 715 554	1 724 600
Övriga intäkter	1 718 797	1 718 161
	<b>7 020 247</b>	<b>7 011 909</b>

### Not 2 Drift och skötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel material	22 885	12 309
Fastighetsskötsel	108 876	111 716
Fastighetsskötsel beställnin	49 896	3 739
Snöröjning	60 187	148 330
Trädgårdsskötsel	168 396	93 476
Poolskötsel	55 089	57 917
Städning	215 623	229 713
Städning beställning	18 313	44 008
Sotning	1 363	996
Obligatoriska besiktningar	2 377	23 481
Hissbesiktning	15 293	29 998
Övriga besiktningar	14 445	12 654
El, gemensamma utrymmen	578 371	498 132
Fjärrvärme	831 222	931 429
Sophämtning / renhållning	246 847	307 062
Vatten och avlopp	152 150	164 966
Övrig tillsyn och skötsel	0	9 330
	<b>2 541 333</b>	<b>2 679 256</b>

WS DF  
ki u  
Ar

### Not 3 Underhåll och reparationer

	2013	2012
Rep Ytskift bostad	14 359	11 517
Rep Gemensamma utrymmen	-2 627	21 390
Rep Tvättutrustning	9 250	5 494
Rep Låsinstallationer	13 204	14 967
Rep Vatten och avlopp	13 980	25 528
Rep Värme och kylsystem	29 413	21 042
Rep Ventilationssystem	42 813	25 000
Rep Elinstallationer	34 858	12 485
Rep Hissinstallationer	68 706	40 412
Rep Fasad och tak	43 063	74 072
Rep Pool	13 619	44 361
Unh Elinstallationer	0	90 563
Unh Gemensamma utrymmen	0	258 484
Unh Värme och kylsystem	135 166	0
Unh Ventilationssystem	183 093	58 900
Unh Hissinstallationer	42 457	79 706
Unh Pool	132 182	0
Unh Garage och p-platser	39 967	0
Unh Låsinstallationer	47 578	16 618
Unh Garage	0	2 957
Unh Lokaler	0	83 727
Unh Fasad och tak	23 549	0
	<b>884 630</b>	<b>887 223</b>

### Not 4 Arvoden och löner

	2013	2012
Styrelse-/revisionsarvode	140 000	139 495
Sociala kostnader	26 960	22 345
Övriga utbetalda ersättningar	44 975	0
Sociala kostnader	3 805	0
	<b>215 740</b>	<b>161 840</b>

### Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2 %
Ombyggnader	4,0 %
Inventarier	10,0 %

*Handwritten notes:*  
10/11  
10/11  
10/11  
10/11  
10/11

### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	51 071 529	51 071 529
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	4 323 771	0
Mark	16 586 500	16 586 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 981 800</b>	<b>67 658 029</b>
Ingående avskrivningar	-10 493 589	-9 881 089
Årets avskrivningar	-785 450	-612 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 279 039</b>	<b>-10 493 589</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 702 761</b>	<b>57 164 440</b>
Taxeringsvärden byggnader	128 600 000	120 200 000
Taxeringsvärden mark	140 200 000	117 200 000
	<b>268 800 000</b>	<b>237 400 000</b>

### Not 7 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 522	226 522
Inköp	27 440	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 962</b>	<b>226 522</b>
Ingående avskrivningar	-108 725	-85 725
Årets avskrivningar	-23 000	-23 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 725</b>	<b>-108 725</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 237</b>	<b>117 797</b>

### Not 8 Pågående till- / ombyggnationer och renoveringar

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående till-/ombyggn, renoveringar (pool och värmepump)	0	3 227 369
	<b>0</b>	<b>3 227 369</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda	Yttre repara-	Egna	Balanserat	Årets
	insatser	tionsfond	bostadsrätt er	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	2 136 600	-446 270	-8 586 608	1 378 038
Disposition av föregående års resultat:				1 378 038	-1 378 038
Årets resultat					1 316 883
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 400 000</b>	<b>2 136 600</b>	<b>-446 270</b>	<b>-7 208 570</b>	<b>1 316 883</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
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
	<b>5 268 000</b>	<b>5 268 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	26 310	15 502
Aviserade avgifter/hyror	622 598	646 377
Övriga interimiska skulder	323 983	469 091
	<b>972 891</b>	<b>1 130 970</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2013-12-31	2012-12-31
Totalt uttagna pantbrev	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek och Handelsbanken	21 000 000	21 000 000
	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
Pantbrev i eget förvar	29 000 000	29 000 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

*2*

Stockholm 2014- 04 - 22



Mattias Öhman



Agneta Ingelsten



Danielle Freilich



Kerstin Isakson



Michael Nihlén



Arne Rössel

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

6 / 5

2014.



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 2013.

#### 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 2013-12-31 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 2013.

#### 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2014

Per Engzell  
Auktoriserad revisor