

**BRF RESOLUTIONEN**

**Org nr 716416-3284**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **VERKSAMHET**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2007. 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.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 10 maj 2007 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie

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

#### Suppleant

Inga Wiggers

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta 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, Jesper Lindquist och Gunnel Medin.

## **Lägenhetsärenden**

Under året har fem bostadslägenheter övertagits av helt nya ägare genom köp, varav en med tillträde 2008. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum delvis för en lägenhet genom gåva till medlem.

## **Fastighetens förvaltning och skötsel**

Skötsel av fastigheten är uppdelad på fyra olika entreprenörer för vardera ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, städning respektive trädgårdsskötsel. Ny städfirma har upphandlats inför 2008.

## **Årsavgifterna**

Föreningens avgifter har varit oförändrade under år 2007.

## **Fastigheten**

I början av året genomfördes fuktkontroll i samtliga lägenheter. Detta var en uppföljning efter de skador på sex badrum som åtgärdades under 2006. Den genomförda kontrollen visade att vi inte hade några liknande problem på andra håll i fastigheten.

På stämma år 2006 beslutades om installation av kameraövervakning i garaget. Styrelsens arbete med detta visade att det inte var meningsfullt att genomföra en sådan installation förrän belysningen i garaget förbättrats. Den redan i samband med renoveringen av trapphusen för några år sedan planerade upprustningen av belysning i garage och källargångar har därför genomförts i början av 2007. Därefter har installation av kameraövervakning skett under sommaren.

Den hårt nedslitna tvättplatsen i garaget har renoverats i samband med en av miljöskäl nödvändig upprustning av avloppet.

Under sommaren målades staket, grindar, spaljéer och räcken till uteplatser.

Ett problem under många år har varit bristande funktion i fastighetens ventilationssystem. Med hjälp av konsult med särskild kännedom om systemets uppbyggnad har planering och upphandling av en renovering skett under året. Genomförandet påbörjades i november 2007 och beräknas vara avslutat före sommaren 2008.

Funktionen hos det ursprungliga värmesystemet har under senare år varit otillfredsställande, delvis beroende på dåligt fungerande styrutrustning. Det några år senare tillkomna systemet för värmeåtervinning har vid kontroll visat sig numera ge ytterst ringa effekt. Under året har därför planering och upphandling skett av en total renovering av de båda systemen. Genomförandet av denna renovering sker under första halvåret 2008.

## **Information till medlemmarna**

Under året har fyra informationsblad givits ut.

### Styrelsens kommentar till föreningens bokslut

För år 2007 redovisas ett underskott på 300 tkr. Detta är något större än föregående år men cirka 570 tkr mindre än budgeterat. Skillnaden mot budget ligger i sin helhet på kostnaderna för underhåll och reparationer.

Kostnaderna för drift och skötsel har ökat men något mindre än budgeterat. Den redovisade kostnadsökningen för värme samt vatten och avlopp har samband med de särskilt låga kostnaderna år 2006. Elkostnad har ökat eftersom nytt avtal med en högre prisnivå gäller fr.o.m. år 2007.

Underhållskostnaderna har blivit lägre än budgeterat. Detta hänger samman med renovering av ventilation och värme. Storleken av underhållsinsatserna ökade under planeringen vilket försenade starten. En betydande del av kostnaderna kommer därför att redovisas först under år 2008.

Diskussionerna med anlita konsult ledde fram till en mer omfattande insats än som tidigare förutsetts avseende ventilation och värme. I ett längre perspektiv bör de utökade åtgärderna ge större driftssäkerhet och bättre driftsekonomi. Jämfört med tidigare redovisad underhållsplan handlar det främst om att det visat sig bättre att i ett sammanhang genomföra åtgärder som i planen fördelats på flera tillfällen. Detta får kompenseras genom viss förskjutning i tiden av andra, inte akuta insatser.

Fastighetsskatten har minskat genom ändrade skatteregler och sänkt taxeringsvärde på fastighetens lokaldel. Fr.o.m. år 2007 betalar föreningen endast inkomstskatt på ränteinkomster.

### FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-9 474 921
årets förlust	- 300 222
	<b>-9 775 143</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-9 775 143
------------------------	------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>070101</b>	<b>060101</b>
		<b>-071231</b>	<b>-061231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		6 221 282	6 246 007
Övriga intäkter och bidrag		10 921	481 284
		<b>6 232 203</b>	<b>6 727 291</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift och skötsel	1	-2 488 732	-2 264 427
Underhåll och reparationer	2	-2 016 321	-1 207 087
Fastighetsskatt		-641 200	-814 960
Övriga fastighetskostnader		-449 424	-493 103
Arvoden	3	-129 128	-127 384
Övriga kostnader		-83 057	-87 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-582 250	-579 753
		<b>-6 390 112</b>	<b>-5 574 233</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-157 909</b>	<b>1 153 058</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 124	3 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-150 486	-105 268
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-297 271</b>	<b>1 050 807</b>
Skatt på årets resultat		-2 951	-1 226 974
<b>Årets resultat</b>		<b>-300 222</b>	<b>-176 167</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	57 116 401	57 692 401
Inventarier, verktyg och installationer	8	150 000	0
		<b>57 266 401</b>	<b>57 692 401</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 266 401</b>	<b>57 692 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		136 005	190 576
Övriga fordringar		54 059	1 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 415	124 931
		<b>317 479</b>	<b>317 302</b>
Kassa och bank		1 787 853	1 268 846
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 105 332</b>	<b>1 586 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 371 733</b>	<b>59 278 549</b>

**BALANSRÄKNING**

NOT

071231

061231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

60 953 730

60 953 730

Yttre reparationsfond

2 790 500

2 185 300

**63 744 230**

**63 139 030**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 474 921

-8 693 554

Årets resultat

-300 222

-176 167

**-9 775 143**

**-8 869 721**

**Summa eget kapital**

**53 969 087**

**54 269 309**

**Långfristiga skulder**

10

Skulder till kreditinstitut

3 750 000

3 750 000

Övriga skulder

18 000

18 000

**3 768 000**

**3 768 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

829 746

405 927

Skatteskulder

0

165 082

Övriga skulder

58 100

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

746 800

670 231

**1 634 646**

**1 241 240**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**59 371 733**

**59 278 549**

**Ställda säkerheter**

12

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

21 000 000

21 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

	<b>070101</b>	<b>060101</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>-071231</b>	<b>-061231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-297 271	1 050 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	1 223 450	1 394 713
Betald skatt	-811 688	-2 170 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>114 491</b>	<b>274 834</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 278	-53 718
Förändring av kortfristiga skulder	558 488	2 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>675 257</b>	<b>223 676</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-156 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-156 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>519 007</b>	<b>223 676</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 268 846	1 045 170
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 787 853</b>	<b>1 268 846</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	<b>070101</b>	<b>060101</b>
	<b>-071231</b>	<b>-061231</b>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	11 124	3 017
Erlagd ränta	-150 486	-105 268
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m</b>		
Fastighetsskatt	641 200	814 960
Av- och nedskrivning av tillgångar	582 250	579 753
	<b>1 223 450</b>	<b>1 394 713</b>



## 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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Fastighetsskötsel material	15 740	39 244
Fastighetsskötsel	84 638	94 148
Fastighetsskötsel beställning	13 094	0
Snöröjning	43 543	78 156
Gårdsskötsel	31 969	665
Trädgårdsskötsel	70 426	55 090
Poolskötsel	52 256	67 985
Städning	217 500	217 500
Städning beställning	16 063	16 063
Obligatoriska besiktningar	709	0
Hissbesiktning	55 248	50 270
Övriga besiktningar	15 689	0
Övrig tillsyn och skötsel	668	1 831
El, fastighetsgemensamma utrymmen	643 613	574 691
Fjärrvärme	919 915	812 401
Sophämtning/renhållning	172 789	175 765
Vatten och avlopp	131 287	80 617
Bevakningstjänster	3 585	0
	<b>2 488 732</b>	<b>2 264 426</b>

## 2 Underhåll och reparationer

	2007	2006
Rep Ytskikt bostad	6 685	810 632
Rep Lokaler	0	34 525
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	15 525	21 125
Rep Tvättutrustning	3 197	0
Rep Låsinstallationer	86 133	55 742
Rep Vatten och avlopp	43 058	7 712
Rep Värme- och kylsystem	12 605	0
Rep Ventilationssystem	14 683	98 050
Rep Elinstallationer	1 875	19 371
Rep Hissinstallationer	158 263	88 275
Rep Renhållningsinstallationer	19 503	9 592
Rep Fastighetsgemens. install	6 660	0
Rep Fasad och tak	20 929	36 188
Rep Fönster	3 131	0
Rep Pool	1 806	0
Övriga reparationer	28 514	0
Underhåll Elinstallationer	301 927	3 333
Övrigt underhåll	204 422	1 000
Unh Värme- och kylsystem	285 511	0
Unh Ventilationssystem	392 386	21 542
Unh Gårdsytor	308 609	0
Unh Låsinstallationer	5 148	0
Unh Garage	92 619	0
Unh Vatten och avlopp	3 132	0
	<b>2 016 321</b>	<b>1 207 087</b>

## 3 Arvoden

	2007	2006
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar till styrelse	100 000	100 000
Övriga sociala kostnader	29 128	27 384
	<b>129 128</b>	<b>127 384</b>

## 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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Räntekostnader fastighetslån	148 091	100 432
Räntekostnader bank	2 000	3 634
Räntekostnader för lev.skulder	395	313
Räntekostnader skattekonto	0	889
	<b>150 486</b>	<b>105 268</b>

## 6 Byggnader och mark

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	47 995 425	47 995 425
Mark	16 586 500	16 586 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 581 925</b>	<b>64 581 925</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 889 524	-6 313 524
Årets avskrivningar	-576 000	-576 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 465 524</b>	<b>-6 889 524</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>57 116 401</b>	<b>57 692 401</b>
Taxeringsvärden byggnader	99 200 000	74 800 000
Taxeringsvärden mark	102 520 000	74 696 000
	<b>201 720 000</b>	<b>149 496 000</b>

## 7 Maskiner

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 539 157	1 539 157
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 539 157</b>	<b>1 539 157</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	- 1 539 157	-1 535 404
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 753
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 539 157</b>	<b>1 539 157</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	156 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 250</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-6 250	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>

## 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Egna Br Red insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	2 185 300	-446 270	-8 693 554	-176 167
Årets omf till yttre rep.fonden		605 200		-605 200	
Disposition av föregående års resultat:				-176 167	176 167
Årets resultat					-300 222
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 400 000</b>	<b>2 790 500</b>	<b>-446 270</b>	<b>-9 474 921</b>	<b>-300 222</b>

## 10 Långfristiga skulder

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek lån 502163	850 000	850 000
Stadshypotek lån 557267	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
	<b>3 768 000</b>	<b>3 768 000</b>

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
Upplupna räntekostnader	21 130	15 247
Aviserade avgifter/hyror	587 923	592 394
Övriga interimsskulder	137 747	62 590
	<b>746 800</b>	<b>670 231</b>

**12 Ställda säkerheter**

	<b>071231</b>	<b>061231</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Stadshypotek	21 000 000	21 000 000

Stockholm den 31 mars 2008

Bo Engström

Ewa Ericson

Lars Johansson

Egil Adolfson

Elisabeth Ringblom

Eva Wiking Johnsson

Ulf Sjölin

**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2008

Åsa Wirén Linder  
Auktoriserad revisor