

Årsredovisning

för

BRF RESOLUTIONEN

716416-3284

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2008. 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 24 april 2008 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Bo Engström	Ordförande
Egil Adolfson	
Lars Johansson	
Elisabeth Ringblom	
Ulf Sjölin	
Inga Wiggers	
Eva Wiking Johnsson	

Suppleant

Michael Nihlén

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju ordinarie sammanträden jämte ett konstituerande möte. Styrelsearvode har enligt stämmobeslut uppgått till 125 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, Agneta Ingelsten och Staffan Åhlund.

Lägenhetsärenden

Under året har sju bostadslägenheter övertagits av helt nya ägare genom köp, varav tre med tillträde 2009. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum, helt eller delvis, för fem 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 respektive trädgårdsskötsel. Därutöver tillkommer entreprenörer för särskilda områden. Inför år 2009 har byte skett av entreprenör för service av fastighetens hissar.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under år 2008.

Fastigheten

Föreningens fastighet bebyggdes för trettio år sedan. De under byggnationen installerade systemen för värme och ventilation har 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. Planering för en genomgripande renovering utfördes under år 2007 och upphandling av de första delarna startade samma år. Under år 2008 har dessa arbeten fortsatt för att avslutas i början av år 2009.

Ventilationsarbetena har först handlat om rensning av kanaler och justering av luftflöden för bostäder och allmänna utrymmen. Vidare har det skett en genomgång och utbyten av anslutningsdon i badrum och kontroll av anslutning till köksventilation. Under arbetets gång konstaterades brister i ventilationen för några lokaler samt för poolavdelningen. Dessa brister har åtgärdats under året.

Ventilationen för Förskolan visade sig vara otillfredställande enligt dagens normer. Det var av utrymmes-skäl inte möjligt att bygga ut det befintliga systemet varför helt ny ventilationsanläggning installerats. Kostnaden för denna har aktiverats i balansräkningen medan övriga arbeten har behandlats som ombyggnader.

Abonnentcentralen för fjärrvärme har byggts om liksom anläggningen för värmeåtervinning. Syftet har varit att anpassa anläggningen till modern teknik och bättre utnyttja värmeåtervinningen. Dessa arbeten beräknas medföra en avsevärd besparing av kostnaden för fjärrvärme.

Funktionen för radiatorer i lägenheter och lokaler har varit dålig på många håll efter trettio år. För att dels komma tillrätta med detta och dels komplettera moderniseringen av det totala värmesystemet har under vintern 2008-2009 utbyte skett av samtliga radiatorventiler och -termostater.

Bland övriga åtgärder under året kan nämnas information till medlemmar om regler vid renovering av lägenheter, översyn av det nya kamerasytemet i garaget, upphandling av ny entreprenör för tillsyn av hissar samt medverkan vid inspektion av poolen från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Den av stämman 2008 beställda genomgången av handlingsalternativ för balkongerna hann inte genomföras före vintern varför den får anstå till 2009.

Information till medlemmarna

Under året har endast ett informationsblad av traditionellt slag givits ut. Därutöver har föreningen respektive anlitad entreprenör vid ett flertal tillfällen lämnat information i anslutning till pågående arbeten i fastigheten.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut

För år 2008 redovisas ett underskott på 986 tkr. Detta är större än föregående år men cirka 370 tkr mindre än budgeterat. Skillnaden mot budget ligger väsentligen på kostnaderna för underhåll och reparationer.

Kostnaderna för drift och skötsel ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Mindre kostnadsökningar på några poster har kompenserats genom en lägre kostnad för fjärrvärme. Denna kostnad kan förhoppningsvis minska ytterligare sedan värmeprojektet blivit helt färdigställt.

Underhållskostnaderna har blivit något lägre än budgeterat. Detta hänger samman med att renoveringen av värmesystemet blivit något försenat varför en del kostnader kommer att redovisas år 2009.

Fastighetsskatten/-avgiften har minskat genom ändrade skatteregler. Räntekostnaderna har stigit genom ett högre ränteläge under 2008 samt kostnader för finansiering av ny ventilation för Förskolan.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och förutser inte några avgiftshöjningar under de närmaste åren.

I balansräkningen redovisas en fond för yttre underhåll. Då de sammanlagda kostnaderna för renovering av värme och ventilation som belastat resultatet för åren 2007 och 2008 överstiger fondens belopp föreslår styrelsen att fonden i sin helhet avräknas mot balanserat underskott.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Årsavgifter och hyror, tkr	6 328	6 221	6 246	6 224	6 211
Driftnetto, tkr	- 757	- 158	1 153	673	- 116
Res efter finansnetto, tkr	- 985	- 297	1 051	587	- 185
Balansomslutning, tkr	58 906	59 372	59 279	59 581	60 181
Fond för yttre underhåll, tkr	3 396	2 791	2 185	1 737	1 288
Soliditet, %	89,9	90,9	91,5	91,4	91,5
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	237	236	237	236	235

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-10 380 343
årets förlust	- 985 713
	-11 366 056

behandlas så att

avräkning sker av fond för yttre underhåll	-3 395 700
i ny räkning överföres	-7 970 356
	-11 366 056

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 328 336	6 221 282
Övriga intäkter och bidrag		59 705	10 921
		6 388 041	6 232 203
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	1	-2 450 194	-2 488 732
Underhåll och reparationer	2	-3 044 658	-2 016 321
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-259 200	-641 200
Övriga fastighetskostnader		-552 967	-449 424
Arvoden	3	-134 367	-129 128
Övriga kostnader		-102 181	-83 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-601 625	-582 250
		-7 145 192	-6 390 112
Driftnetto		-757 151	-157 909
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 500	11 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-232 130	-150 486
Resultat efter finansiella poster		-984 781	-297 271
Statlig inkomstskatt		-932	-2 951
Årets resultat		-985 713	-300 222

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 453 926	57 116 401
Inventarier, verktyg och installationer	8	134 375	150 000
		58 588 301	57 266 401
Summa anläggningstillgångar		58 588 301	57 266 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		195 180	136 005
Övriga fordringar		29 496	54 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 259	127 415
		317 935	317 479
Kassa och bank		0	1 787 853
Summa omsättningstillgångar		317 935	2 105 332
Summa tillgångar		58 906 236	59 371 733

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 953 730	60 953 730
Yttre reparationsfond		3 395 700	2 790 500
		64 349 430	63 744 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 380 343	-9 474 921
Årets resultat		-985 713	-300 222
		-11 366 056	-9 775 143
Summa eget kapital		52 983 374	53 969 087
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			
Checkräkningskredit	11	544 102	0
Leverantörsskulder		574 518	829 746
Aktuella skatteskulder		17 875	0
Övriga skulder		0	58 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 018 367	746 800
		2 154 862	1 634 646
Summa eget kapital och skulder		58 906 236	59 371 733
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-984 781	-297 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		860 825	1 223 450
Betald skatt		-239 802	-811 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-363 758	114 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 911	2 278
Förändring av kortfristiga skulder		-41 761	558 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-408 430	675 257
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 923 525	-156 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 923 525	-156 250
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-2 331 955	519 007
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 787 853	1 268 846
Likvida medel vid årets slut/Utnyttjad kredit		-544 102	1 787 853
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS			
Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen ränta		4 500	11 124
Erlagd ränta		-232 130	-150 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m			
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		259 200	641 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		601 625	582 250
		860 825	1 223 450
Ej utnyttjade krediter			
Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 1 455 898. Totalt beviljad kredit 2 000 000.			

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

	2008	2007
Fastighetsskötsel material	49 588	15 740
Fastighetsskötsel	85 200	84 638
Fastighetsskötsel beställning	3 006	13 094
Snöröjning	23 824	43 543
Gårdsskötsel	0	31 969
Trädgårdsskötsel	89 995	70 426
Poolskötsel	68 697	52 256
Städning	231 717	217 500
Städning beställning	18 483	16 063
Obligatoriska besiktningar	33 985	709
Hissbesiktning	45 765	55 248
Övriga besiktningar	10 489	15 689
Övrig tillsyn och skötsel	2 475	668
El, fasthetsgemensamma utrymmen	665 274	643 613
Fjärrvärme	799 530	919 915
Sophämtning/renhållning	201 590	172 789
Vatten och avlopp	116 991	131 287
Bevakningstjänster	3 585	3 585
	2 450 194	2 488 732

2 Underhåll och reparationer

	2008	2007
Rep Ytskikt bostad	10 860	6 685
Rep Lokaler	1 275	0
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	4 775	15 525
Rep Tvättutrustning	22 938	3 197
Rep Låsinstallationer	21 107	86 133
Rep Vatten och avlopp	40 967	43 058
Rep Värme- och kylsystem	26 517	12 605
Rep Ventilationssystem	3 784	14 683
Rep Elinstallationer	24 805	1 875
Rep Hissinstallationer	58 460	158 263
Rep Renhållningsinstallationer	0	19 503
Rep Fastighetsgemens. install	0	6 660
Rep Fasad och tak	0	20 929
Rep Fönster	0	3 131
Rep Pool	0	1 806
Övriga reparationer	0	28 514
Underhåll Elinstallationer	0	301 927
Övrigt underhåll	159 397	204 422
Unh Fastighetsgemens. utrymmen	13 920	0
Unh Tvättutrustning	24 619	0
Unh Värme- och kylsystem	1 469 344	285 511
Unh Ventilationssystem	1 127 276	392 386
Unh Gårdsytor	0	308 609
Unh Låsinstallationer	29 364	5 148
Unh Garage	0	92 619
Unh Vatten och avlopp	0	3 132
Unh Fasad och Tak	5 250	0
	3 044 658	2 016 321

3 Arvoden

	2008	2007
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	116 000	100 000
Övriga sociala kostnader	18 367	29 128
	134 367	129 128

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

	2008	2007
Räntekostnader fastighetslån	196 240	148 091
Räntekostnader bank	32 606	2 000
Räntekostnader för lev.skulder	3 284	395
	232 130	150 486

6 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	47 995 425	47 995 425
Mark	16 586 500	16 586 500
Renovering, om- & tillbyggnation	1 923 525	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 505 450	64 581 925
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 465 524	-6 889 524
Årets avskrivningar	-586 000	-576 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 051 524	-7 465 524
Utgående planenligt restvärde	58 453 926	57 116 401
Taxeringsvärden byggnader	99 200 000	99 200 000
Taxeringsvärden mark	102 520 000	102 520 000
	201 720 000	201 720 000

7 Maskiner

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 539 157	1 539 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 539 157	1 539 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 539 157	-1 539 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 539 157	-1 539 157
Utgående planenligt restvärde	0	0

8 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	156 250	0
Inköp	0	156 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 250	156 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 250	0
Årets avskrivningar enligt plan	-15 625	-6 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 875	-6 250
Utgående redovisat värde	134 375	150 000

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Egna Br Red insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	2 790 500	-446 270	-9 474 921	-300 222
Omföring till yttre rep.fonden		605 200		-605 200	
Disposition av föregående års resultat:				-300 222	300 222
Årets resultat					-985 713
Belopp vid årets utgång	61 400 000	3 395 700	-446 270	-10 380 343	-985 713

10 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
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
	3 768 000	3 768 000

11 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	2 000 000	200 000
Utnyttjad kredit	544 102	0

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	21 964	21 130
Aviserade avgifter/hyror	596 213	587 923
Övriga interimsskulder	400 190	137 747
	1 018 367	746 800

13 Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek och Handelsbanken	21 000 000	21 000 000

Stockholm den / 2009

Bo Engström

Lars Johansson

Egil Adolfson

Elisabeth Ringblom

Ulf Sjölin

Inga Wigers

Eva Wiking Johnsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009.

Åsa Wirén Linder
Auktoriserad revisor