

Årsredovisning

för

BRF RESOLUTIONEN

716416-3284

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för BRF RESOLUTIONEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2009. 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 7 maj 2009 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Bo Engström	Ordförande
Leif Lundqvist	
Michael Nihlén	
Elisabeth Ringblom	
Ulf Sjölin	
Inga Wiggers	
Eva Wiking Johnsson	

Suppleant

Arne Rössel

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex 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 en med tillträde 2010. 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. Under år 2009 har byte skett av entreprenör för service av fastighetens hissar.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under år 2009.

Fastigheten

Föreningens fastighet bebyggdes för 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. Planering för en genomgripande renovering utfördes under år 2007 och upphandling av de första delarna startade samma år. Dessa arbeten fortsatte under år 2008 och har i princip avslutats vid utgången av år 2009.

Ventilationsarbeten under år 2009 har främst avsett garaget och poolområdet. Här har modernisering skett med nya fläktar och anslutning till husets system för värmeåtervinning.

Under vintern 2008-2009 skedde byte av ventiler till samtliga radiatorer i huset. Det visade sig efter hand att de nya ventilerna orsakade en hel del problem på olika håll i huset. Analys visade att felaktiga ventiler levererats varför ett ytterligare byte till korrekta ventiler skedde under hösten 2009. Detta byte skedde på materialleverantörens bekostnad. Därefter har slutlig injustering av värmesystemet skett.

I samband med renoveringen av värme och ventilation har installation skett av moderna driftssystem med övervakning över Internet. OVK-besiktning har skett och energideklaration har upprättats.

Vid bytet av hissentreprenör skedde en genomgång av samtliga hissar. Nya larmtelefoner har installerats i hissarna.

Under hösten genomfördes spolning av stammar i kök och badrum. Åtgärden visade inte på några problem med fastighetens avloppssystem.

Taket har besiktigats under året och i rapporten rekommenderade väsentliga åtgärder har genomförts. Dessa innebär bl.a. förbättrad säkerhet för personal vid arbeten på taket, t.ex. snöskottning.

Arbetet har fortsatt med att få fram regler för medlemmars renoveringar i lägenheter. Syftet är att visa hur man kan uppnå en säker vatteninstallation i badrum enligt dagens normer utan att riskera skador på husets golvbjälklag av den typ som tidigare förekommit.

Under året har en undersökning genomförts av tillståndet för våra balkonger. Resultatet blev att våra balkonger bedöms vara av god kvalitet. Smärre vittringsskador som uppmärksammas påverkar inte beständigheten. Trolig orsak är brister i ytbehandlingen direkt efter gjutningen. Undersökningsföretagets slutsats blir att balkongerna behöver inte åtgärdas inom de närmaste tio åren.

Information till medlemmarna

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

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut

För år 2009 redovisas ett underskott på 537 tkr. Detta är mindre än föregående år men obetydligt högre än budgeterat. Skillnaden mot budget ligger väsentligen på väderberoende kostnader för fjärrvärme och snöskottning som ökat medan kostnader för reparationer minskat.

Underhållskostnaderna har blivit något lägre än föregående år men väl i nivå med budgeterat. Då de senaste årens stora insatser väsentligen är färdiga vid årsskiftet så bedöms dessa kostnader bli väsentligen lägre under år 2010.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som 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 år 2009 överstiger under året avsatt belopp till fonden föreslår styrelsen att fonden i sin helhet, i likhet med föregående år, avräknas mot balanserat underskott.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgifter och hyror, tkr	6 344	6 328	6 221	6 246	6 224
Driftnetto, tkr	- 356	- 757	- 158	1 153	673
Res efter finansnetto, tkr	- 537	- 985	- 297	1 051	587
Balansomslutning, tkr	59 459	58 906	59 372	59 279	59 581
Fond för yttre underhåll, tkr	605	3 396	2 791	2 185	1 737
Soliditet, %	88,2	89,9	90,9	91,5	91,4
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	237	237	236	237	236

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-8 575 556
årets förlust	- 536 970
	-9 112 526

behandlas så att

avräkning sker av fond för yttre underhåll	-605 200
i ny räkning överföres	-8 507 326
	-9 112 526

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 344 199	6 328 336
Övriga intäkter och bidrag		60 880	59 705
		6 405 079	6 388 041
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	1	-2 740 706	-2 450 194
Underhåll och reparationer	2	-2 264 376	-3 044 658
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-268 920	-259 200
Övriga fastighetskostnader		-625 768	-552 967
Arvoden	3	-142 484	-134 367
Övriga kostnader		-100 315	-102 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-618 225	-601 625
		-6 760 794	-7 145 192
Driftnetto		-355 715	-757 151
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 257	4 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-183 321	-232 130
Resultat efter finansiella poster		-536 779	-984 781
Statlig inkomstskatt		-191	-932
Årets resultat		-536 970	-985 713

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 956 854	58 453 926
Inventarier, verktyg och installationer	8	149 738	134 375
		59 106 592	58 588 301
Summa anläggningstillgångar		59 106 592	58 588 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		191 829	195 180
Övriga fordringar		53 792	29 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 395	93 259
		352 016	317 935
Summa omsättningstillgångar		352 016	317 935
Summa tillgångar		59 458 608	58 906 236

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 953 730	60 953 730
Yttre reparationsfond		605 200	3 395 700
		61 558 930	64 349 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 575 556	-10 380 343
Årets resultat		-536 970	-985 713
		-9 112 526	-11 366 056
Summa eget kapital		52 446 404	52 983 374
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		4 750 000	3 750 000
Övriga skulder		18 000	18 000
		4 768 000	3 768 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	310 846	544 102
Leverantörsskulder		819 282	574 518
Aktuella skatteskulder		4 029	17 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 110 047	1 018 367
		2 244 204	2 154 862
Summa eget kapital och skulder		59 458 608	58 906 236
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-536 779	-984 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		887 145	860 825
Betald skatt		-282 957	-239 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		67 409	-363 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 081	-2 911
Förändring av kortfristiga skulder		336 444	-41 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		369 772	-408 430
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 136 516	-1 923 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 136 516	-1 923 525
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000 000	0
Årets kassaflöde		233 256	-2 331 955
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-544 102	1 787 853
Likvida medel vid årets slut/Utnyttjad kredit		-310 846	-544 102

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen ränta	2 257	4 500
Erlagd ränta	-183 321	-232 130

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	268 920	259 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	618 225	601 625
	887 145	860 825

Ej utnyttjade krediter

Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 689 154. Totalt beviljad kredit 1 000 000.

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

	2009	2008
Fastighetsskötsel material	26 112	49 588
Fastighetsskötsel	86 550	85 200
Fastighetsskötsel beställning	4 529	3 006
Snöröjning	79 243	23 824
Gårdsskötsel	6 125	0
Trädgårdsskötsel	68 583	89 995
Poolskötsel	68 576	68 697
Städning	222 000	231 717
Städning beställning	49 856	18 483
Sotning	1 659	0
Obligatoriska besiktningar	67 213	33 985
Hissbesiktning	61 995	45 765
Övriga besiktningar	21 875	10 489
Övrig tillsyn och skötsel	14 400	2 475
El, fastighetsgemensamma utrymmen	662 156	665 274
Fjärrvärme	968 618	799 530
Sophämtning/renhållning	216 606	201 590
Vatten och avlopp	111 025	116 991
Bevakningstjänster	3 585	3 585
	2 740 706	2 450 194

2 Underhåll och reparationer

	2009	2008
Rep Ytskikt bostad	0	10 860
Rep Utrustning bostad	363	0
Rep Lokaler	0	1 275
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	0	4 775
Rep Tvättutrustning	11 931	22 938
Rep Låsinstallationer	26 148	21 107
Rep Vatten och avlopp	56 823	40 967
Rep Värme- och kylsystem	5 796	26 517
Rep Ventilationssystem	5 065	3 784
Rep Elinstallationer	54 068	24 805
Rep Hissinstallationer	53 122	58 460
Rep Fastighetsgemens. install	19 791	0
Rep Fasad och tak	8 329	0
Underhåll Elinstallationer	38 940	0
Övrigt underhåll	139 940	159 397
Unh Fastighetsgemens. utrymmen	17 620	13 920
Unh Tvättutrustning	0	24 619
Unh Värme- och kylsystem	694 197	1 469 344
Unh Ventilationssystem	476 784	1 127 276
Unh Hissinstallationer	68 334	0
Unh Fastighetsgemens. installationer	18 970	0
Unh Pool	57 124	0
Unh Gårdsytor	19 196	0
Unh Låsinstallationer	2 691	29 364
Unh Garage	14 581	0
Unh Vatten och avlopp	356 079	0
Unh Utrustning bostad	5 130	0
Unh Fasad och Tak	113 354	5 250
	2 264 376	3 044 658

3 Arvoden

	2009	2008
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	125 000	116 000
Övriga sociala kostnader	17 484	18 367
	142 484	134 367

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

	2009	2008
Räntekostnader fastighetslån	116 830	196 240
Räntekostnader bank	67 300	32 606
Räntekostnader för lev.skulder	0	3 284
Räntekostnader skattekonto	-809	0
	183 321	232 130

6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 918 950	47 995 425
Mark	16 586 500	16 586 500
Renovering, om- & tillbyggnation	1 102 528	1 923 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 607 978	66 505 450
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 051 524	-7 465 524
Årets avskrivningar	-599 600	-586 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 651 124	-8 051 524
Utgående planenligt restvärde	58 956 854	58 453 926
Taxeringsvärden byggnader	99 200 000	99 200 000
Taxeringsvärden mark	102 520 000	102 520 000
	201 720 000	201 720 000

7 Maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 539 157	1 539 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 539 157	1 539 157
Ackumulerade 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

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	156 250	156 250
Inköp	33 988	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 238	156 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 875	-6 250
Årets avskrivningar enligt plan	-18 625	-15 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 500	-21 875
Utgående redovisat värde	149 738	134 375

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	3 395 700	-446 270	-10 380 343	-985 713
Omför, från yttre rep.fonden		-3 395 700		3 395 700	
Omför, till yttre rep.fonden		605 200		-605 200	
Disposition av föregående års resultat:				-985 713	985 713
Årets resultat					-536 970
Belopp vid årets utgång	61 400 000	605 200	-446 270	-8 575 556	-536 970

10 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek lån 264234	850 000	850 000
Stadshypotek lån 264239	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek lån 264231	500 000	500 000
Stadshypotek lån 264233	600 000	600 000
Stadshypotek lån 266861	1 000 000	0
Mottagna depositioner	18 000	18 000
	4 768 000	3 768 000

11 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	1 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit	310 846	544 102

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	8 204	21 964
Aviserade avgifter/hyror	595 117	596 213
Övriga interimsskulder	506 726	400 190
	1 110 047	1 018 367

13 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek och Handelsbanken	21 000 000	21 000 000

Stockholm den / 2010

Bo Engström

Elisabeth Ringblom

Ulf Sjölin

Inga Wiggers

Leif Lundqvist

Michael Nihlén

Eva Wiking Johnsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010.

Åsa Wirén Linder
Auktoriserad revisor