

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Resolutionen



Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
 Ekonomi	 6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
 Revisionsberättelse	 13

Styrelsen för Brf Resolutionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen (org. nr. 716416-3284) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2015. Föreningen bildades den 6/2 1975 och registrerades av Länsstyrelsen den 20/3 1975. Bostadsrättsföreningen Resolutionen är en äkta bostadsrättsförening.

Allmänt om verksamheten

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 4 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Mattias Öhman	Ordförande
Lars Hedfors	
Agneta Ingelsten	
Lars Johansson	
Lennart Lif	
Arne Rössel	
Torsten Söder	

Suppleant:

Elisabeth Ringblom

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden inkl. konstituerande möte. Styrelsearvode för 2015 har enligt stämmobeslut 2014 uppgått till 170 700 kr.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Per Engzell med auktoriserade revisorn Ragnar Santesson som suppleant.

Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Leif Lundqvist, Per Anders Bergman och Viveca Urwitz.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lägenhetsärenden

Under året har fem bostadsrättslägenheter överlåtits till nya ägare. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum, helt eller delvis, för två lägenheter genom bodelning, arv eller gåva.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Skötsel av fastigheten är i huvudsak uppdelad på tre entreprenörer för ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel. Därutöver tillkommer entreprenörer för särskilda områden.

Nytt avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Storholmen. Det ger en ökad tillgänglighet vardagar 07.00-21.00.

Nytt avtal för snöröjning/halkbekämpning på gård har tecknats med Peab Drift & Underhåll. En skillnad mot tidigare avtal är att snöskottning nattetid, vilket både stör nattsömnen och kostar extra, skall undvikas.

Då vårt tidigare försäkringsbolag Folksam har för avsikt att upphöra med fastighetsförsäkringar för bostadsrättsföreningar tecknades en ny försäkring med Trygg Hansa från den 1 december 2015.

Nytt avtal slöts med Stadsmissionen/Nattjouren, en uppsökande verksamhet som riktar sig till Stadens mest utsatta medborgare. Nattjouren arbetar genom att söka upp behövande i trapphus, soprum och på gatan för att erbjuda dem hjälp och stöd i den situation de för tillfället befinner sig i. Genom samarbetet med Stockholms Stadsmission har vi möjlighet att kontakta Nattjouren.

Den planerade cykelbanan på Värtavägen är till stor nackdel för vår fastighet då lastzonen på Värtavägen försvinner, vilket bl.a. försvårar leveranser till fastigheten samt tillträde till fastigheten för taxi och färdtjänst. Vid kontakter med Bostadsrätternas styrelsesupport konstaterades att det är kommunens mark som tas i anspråk och därmed svårt för oss som fastighetsägare att kunna påverka och få till en ändring av planerna. Styrelsen har sânt synpunkter på cykelbanan till Stockholms stad/Trafikkontoret och uppmanade medlemmar att göra detsamma. Cykelbanan på Värtavägen är särskilt utpekad i Stockholms cykelplan och politiker såväl till höger som vänster i kommunfullmäktige är eniga att cykelplanen skall genomföras.

Årsavgifterna

Föreningens avgifter har varit oförändrade under flera år och så även 2015. Inför 2016 beslutade styrelsen att justera avgifterna och anpassa dem till de verkliga kostnaderna. Det innebar en höjning med 10 % av månadsavgiften och en sänkning av bränsletillägget med 21 %. Garageplatsavgiften lämnades oförändrad, men höjdes för externa garageplatsinnehavare.

Fastigheten

Vatten trängde in genom tak på flera ställen, vilket medförde ett antal vattenskador. Efter felsökning kunde taket slutligen åtgärdas. Det uppstod även problem med raserad puts på fasad och ansamling av vatten under rampen vid förskolan. Detta åtgärdades genom tätning av skarvar, ny puts och målning av väggen. Dessutom togs buskarna utmed väggen bort för att minska risken för återkommande problem. Stenplattorna kunde återanvändas.

19

13 ME E
di skj E
141

Tidigare undersökning av garaget visade på omfattande skador på pelare, golv och tak, vilket beror på kloridsalter från tösalt. Under sommaren 2015 åtgärdades garageskadorna genom vattenbilning av skadad betong samt lagning med ny betong och målning.

Under 2015, med start i dec 2014, genomfördes och godkändes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för såväl lägenheter som lokaler (kontor, barnmorskemottagning och frisör) samt förskolan, garage och pool-/motionsanläggning.

Historik

- | | |
|------|--|
| 2015 | Utbyte av porttelefoner påbörjades.
Renovering av garage.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkänd (påbörjad dec 2014).
Skador på fasad vid förskolerampen lagade.
Elrevision av fastighetens ställverk. |
| 2014 | Byte av värmeslingor för resterande takbrunnar.
Ommålning av plank och underhåll av trätrall vid några av uteplatserna. |
| 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 | Garageportbyte |
| 2001 | Fönsterunderhåll |

Kommande fastighetsunderhåll

Under de närmaste åren är följande underhåll planerat:

- Reparation av samtliga hissar. Utbyte av automatdörr i hiss B85
- Ommålning av smidesräcken på gården
- Reparation av kakelfogar på fasader samt fasadsprickor
- Underhåll av befintlig gårdsbelysning
- Underhåll av yttertak som målning och ersätta saknade popnitar
- Ommålning av skärmtak vid entré
- Byte eller renovering av samtliga entrédörrar
- Utbyte av porttelefoner, påbörjat 2015 slutförs 2016
- Målning av fönsterbågar och karmar utvändigt (i två etapper)
- Reparation gårdsbjälklag
- Byte av tvättstugeutrustning

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

Information till medlemmarna

Under året har fyra Informationsblad publicerats. Styrelsen beslutade upphöra med utdelning av Informationsblad i varje brevlåda från 2016. Framöver anslås Informationsblad på anslagstavlor i entréer/hissar samt publiceras på Resolutionens hemsida.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2015 redovisas ett överskott på 499 760 kr. Likviditeten är god. För kommande år finns det flera större renoveringar planerade som fönsterunderhåll och reparation av gårdsbjälklag. Dessa renoveringar kommer att bli kostsamma och troligtvis måste föreningen ta nya lån för att finansiera projekt av den storleken.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter och hyror	6 886	6 894	6 993	6 981	6 680
Resultat efter finansiella poster	500	1 089	1 317	1 378	1 277
Soliditet (%)	90,0	89,9	89,8	87,1	89,1

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 833 419
årets vinst	499 760
	-4 333 659

behandlas så att

Årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	806 400
Årets uttag ur yttre underhållsfond	-1 395 852
i ny räkning överföres	-3 744 207
	-4 333 659

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	6 914 752	6 927 413
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 914 752	6 927 413
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-5 167 626	-4 613 870
Övriga externa kostnader		-93 067	-84 397
Personalkostnader	3, 4	-220 105	-168 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-810 847	-810 847
Summa rörelsekostnader		-6 291 645	-5 678 014
Rörelseresultat		623 107	1 249 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	5 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 765	-166 092
Summa finansiella poster		-123 347	-160 196
Resultat efter finansiella poster		499 760	1 089 203
Resultat före skatt		499 760	1 089 203
Årets resultat		499 760	1 089 203

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 131 858	59 917 309
Inventarier	7	71 445	96 841
Summa materiella anläggningstillgångar		59 203 303	60 014 150
Summa anläggningstillgångar		59 203 303	60 014 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 304	2 000
Skattefordringar		0	42 940
Övriga fordringar		1 887	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 398	189 214
Summa kortfristiga fordringar		196 589	235 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 955 375	4 603 754
Summa kassa och bank		5 955 375	4 603 754
Summa omsättningstillgångar		6 151 964	4 839 388
SUMMA TILLGÅNGAR		65 355 267	64 853 538

6.13 MS
14. 2015/16
42

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 953 730	60 953 730
Fond för yttre underhåll		2 167 535	2 244 808
Summa bundet eget kapital		63 121 265	63 198 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 833 419	-5 999 895
Årets resultat		499 760	1 089 203
Summa fritt eget kapital		-4 333 659	-4 910 692
Summa eget kapital		58 787 606	58 287 846
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 250 000	5 250 000
Övriga skulder		18 000	18 000
Summa långfristiga skulder		5 268 000	5 268 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		258 516	230 722
Skatteskulder		23 525	0
Övriga skulder		16 248	8 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 001 372	1 058 690
Summa kortfristiga skulder		1 299 661	1 297 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 355 267	64 853 538

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetssinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

~

*0 16 4
5 11 19
101*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	3 565 844	3 567 120
Hyror	1 620 748	1 628 036
Övriga intäkter	1 728 160	1 732 257
	6 914 752	6 927 413

Not 2 Drift- och underhållskostnader

	2015	2014
Fastighets-/trädgårdsskötsel	327 890	422 967
Städning, sotning m m	248 345	264 731
Besiktingar och bevakning	32 780	70 779
Reparationer	481 218	216 764
Underhåll	1 395 852	883 673
El	502 201	591 659
Uppvärmning	811 088	784 094
Vatten och avlopp	159 683	155 325
Sophämtning/renhållning	271 777	269 909
Fastighetsförsäkringar	153 606	143 540
Kabel-TV	144 828	143 124
Förvaltnings-/konsultarvoden	332 550	365 010
Fastighetsavgift/-skatt	305 808	302 295
	5 167 626	4 613 870

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Arvoden och löner

	2015	2014
Styrelsearvode	170 700	140 000
Sociala kostnader	32 873	25 429
Övriga utbetalda ersättningar	15 000	3 150
Sociala kostnader	1 532	321
	220 105	168 900

Not 5 Avskrivningar

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

Handwritten notes and signatures in blue ink:
17
B
W
L
S
K
H
G

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2 %
Ombyggnader/renoveringar	4 %
Inventarier	10 %

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/byggn.inv	51 071 529	51 071 529
Renoverings-/underhållsåtgärder	4 323 771	4 323 771
Mark	16 586 500	16 586 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 981 800	71 981 800
Ingående avskrivningar	-12 064 490	-11 279 039
Årets avskrivningar	-785 451	-785 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 849 941	-12 064 490
Utgående redovisat värde	59 131 859	59 917 310
Taxeringsvärden byggnader	128 600 000	128 600 000
Taxeringsvärden mark	140 200 000	140 200 000
	268 800 000	268 800 000

Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 962	253 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 962	253 962
Ingående avskrivningar	-157 121	-131 725
Årets avskrivningar	-25 396	-25 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 517	-157 121
Utgående redovisat värde	71 445	96 841

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Yttre under-	Egna	Balanserat	Årets
	insatser	hållsfond	bostadsrät- te	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	61 400 000	2 244 808	-446 270	-5 999 895	1 089 203
Avsättning yttre UH-Fond		806 400		-806 400	
Ianspråktagen yttre UH-fond		-883 673		883 673	
Disposition av föregående års resultat:				1 089 203	-1 089 203
Årets resultat					499 760
Belopp vid årets utgång	61 400 000	2 167 535	-446 270	-4 833 419	499 760

13 MB 4
5-12/1
10

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 724047	2,67	2017-03-01	850 000	850 000
Stadshypotek 773997	2,01	2017-09-01	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek 724054	2,67	2017-03-01	500 000	500 000
Stadshypotek 724048	2,67	2017-03-01	600 000	600 000
Stadshypotek 773996	2,01	2017-09-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 758677	2,29	2017-06-30	500 000	500 000
			5 250 000	5 250 000

Stockholm 2016-04-11



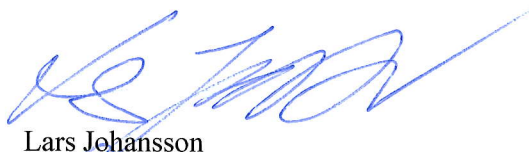
Mattias Öhman



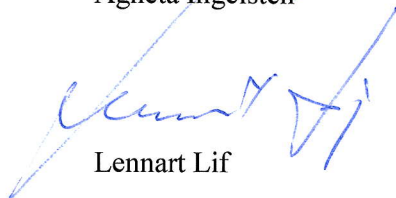
Lars Hedfors



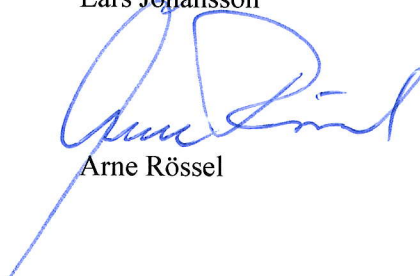
Agneta Ingelsten



Lars Johansson



Lennart Lif



Arne Rössel



Torsten Söder

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 2016



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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 28 april 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor