

Årsredovisning

för

Brf Resolutionen

716416-3284

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11

Styrelsen för Brf Resolutionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 1975-02-06 och registrerades 1975-03-20 hos Länsstyrelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Resolutionen 4 i Oscars församling, Stockholm. Fastigheten uppfördes under åren 1977-1979 och består av 135 bostadslägenheter, varav en hyrs ut, 1 bostadsrättslokal, 3 hyreslokaler samt ett varmgarage med 104 platser.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 11 183 kvadratmeter och för lokaler till 759 kvadratmeter. Tomtarealen uppgår till 4 874 kvadratmeter.

Ytterligare information finns på föreningens hemsida www.resolutionen.se

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
81 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Fördelning lokaler:

3 st	Kontor 251 kvadratmeter
1 st	Förskola 508 kvadratmeter
1 st	Garage 2 526 kvadratmeter

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna.

Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

M
W
AD
Ki
Hi
Ger

Fastighetens förvaltning och skötsel Historik

- 2018 Målning av smidesräcken
Underhåll av gårdsbelysning
Sopkaruseller utbyta till kärl
Ny VVC-pump
Elrevision av fastighetens ställverk
Ny avgasare för värmesystemet
- 2017 Målning av fönster slutfördes
Takåtgärder som ny nockplåt och målning där flagning skett
Spolning av avloppstammar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lokaler
Kamera övervakning i garaget utbytt
- 2016 Utbyte av porttelefoner klart
Målning av plåttak vid portik och över förskolans entré Värtavägen
Målning av fönster påbörjades
Montering av nödljusbelysning i källargångar
Hissunderhåll byte av styrskofoder, ny automatdörr Banérgatan 85
Stamventiler utbyta, samtliga stamventiler är nu bytta
Uppgradering av Dataundercentral (DUC)
- 2015 Utbyte av porttelefoner påbörjades
Garagerenovering, pelare och målning
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 trätrallvid några av uteplatserna
- 2013 Renovering av pool- och motionsavdelning avslutad
Byte av innanmätet i tilluftaggregat 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 i källargångar
- 2010 Nya VVC-ventiler (VarmVattenCirkulation)
- 2009 OVK-besiktning och energideklaration
Termostater på radiatorer
Larmtelefoner hissar
Spolning avloppsstammar
Besiktning balkonger
- 2008 Undercentral, värmeåtervinning och ventilation

M

MS
Ki
Hi
Ar
um
H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll extra föreningsstämma i 2018-02-14 angående förslag till nya stadgar vilka fastställdes på den ordinarie föreningsstämman 2018-05-24 och registrerades hos Bolagsverket 2018-07-26.

En förstudie för bergvärme visade att det i dagens läge är svårt att få lönsamhet i en sådan investering. Det beror på att det är dåligt med utrymme för borrhål och att nuvarande frånluftsåtervinning fungerar mycket bra.

Sophämtningen har inte fungerat särskilt väl efter Stockholms stads byte av entreprenör. Alla soprum har inte alltid tömts och säckar har lämnats kvar på golven. För att lösa problemen skrevs ett avtal med Svenska Servicestyrkan AB. Sopkarusellerna med säckar byttes ut till kärl på hjul som Svenska Servicestyrkan rullar ut från soprummen i varje uppgång till det gamla soprummet vid garagedriften. De hämtas där upp av kommunens entreprenör. Denna hantering blir billigare trots mellanhanden. Svenska Servicestyrkan hanterar även återvinningsrummet. Det gjordes försök med återvinning av plastförpackningar, vilket avbröts främst på grund av för mycket matrester i förpackningarna.

Vintern ställde till det för gårdsbelysningen och jordfelsbrytaren löste ideligen ut. Efter mycket felsökning utfördes en del åtgärder som hittills under vintern 2018/2019 har fungerat bra.

Smidesräcken i trädgården målades om.

Hyresgästen Privata Barnmorskor, Värtavägen 30, gick i konkurs i juni och föreningen förlorade därigenom en hyresintäkt under ett halvår. Från årsskiftet är Friska Tag Sjukgymnastik AB hyresgäst i lokalen.

Besiktning av taket har gjorts i omgångar för att få ett underlag för eventuella reparationer och uppdatering av taksäkerheten. I samband med detta bedömdes den ekonomiska livslängden till minst ytterligare 10 år.

Medlemsinformation.

Ett arbete med att uppdatera underhållsplanen påbörjades och en uppdaterad plan, som sträcker sig fram till 2033, färdigställdes i mars 2019.

Under året har 9 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya ägare. Därutöver har ägarförändring inom familj ägt rum, helt eller delvis, för 4 lägenheter genom bodelning, arv eller gåva.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi *1.042171*

För år 2018 redovisas ett överskott efter avskrivningar på ~~1.132.567~~ kr (256 tkr). Likviditeten är god. För kommande års renoveringar är det främst reparation av gårdsbjälklag som i framtiden kommer att uppgå till stora belopp. När det blir aktuellt med reparation av bjälklaget kommer sannolikt behövas nya lån för föreningen. Behovet av underhåll följs löpande mot underhållsplanen. Beslut om underhåll tas när det bedöms vara ekonomiskt försvarbart. När den nu uppdaterade underhållsplanen blev färdig konstaterades att många av tidigare planerade underhållsåtgärder kunnat senareläggas. Fastigheten har varit förskonad mot stora underhåll under sina 40 år. Kommande behov försvinner inte, men har nu flyttats fram med ytterligare ett tiotal år. För att möta framtida kostnader avsätter/sparar föreningen medel och det har också varit avsikten med den höjningen av avgifter, som nämns nedan. *A*

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Händelser på nya året

I februari 2019 inträffade ett läckage på yttertak som förorsakade vattenskadorna i tre lägenheter. Uppföljning av orsaken till detta har gjorts i mars och beräknas åtgärdas under våren 2019. Skadorna täcks eventuellt inte av försäkringen och beräknas kosta föreningen 500 tkr. Fr o m 1 april har hyran för garageplatser höjts med 200 kr. En höjning av årsavgifterna har beslutats fr o m 1 juli 2019 och uppgår till i genomsnitt 4%.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2018-05-24 haft följande sammansättning:

Leif Lundqvist	Ledamot (ordf)
Mats Carlsson	Ledamot
Agneta Ingelsten	Ledamot
Kerstin Isakson	Ledamot
Lennart Lif	Ledamot
Arne Rössel	Ledamot
Mattias Öhman	Ledamot

Nina Kowalewska Suppleant

Revisor

Per Engzell	Ordinarie
Ragnar Santesson	Suppleant

Valberedning

Elisabet Ringblom
Per Anders Bergman
Viveca Urwitz

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande möte. Styrelsearvode för 2018 har enligt stämmobeslut uppgått till 187 500 kr.

Under året har sju informationsblad publicerats. Informationsblad anslås på anslagstavlor i entreér/hissar samt publiceras på Resolutionens hemsida. Några exemplar läggs i motionsrummet för avhämtning.

Förvaltning och avtal

Skötsel av fastigheten har i huvudsak varit uppdelad på fyra entreprenörer för ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, städning samt trädgårdsskötsel. Därutöver tillkommer entreprenörer för särskilda områden. Nya avtal började gälla 2018-01-01 med följande entreprenörer:

Ekonomisk förvaltning:	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 235	7 027	7 028	6 886
Resultat efter finansiella poster	1 042	256	-655	500
Soliditet (%)	88,4	87,9	90,0	89,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Egna bostads- rätter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 400 000	-446 270	1 607 871	-4 428 581	255 844	58 388 864
Disposition av föregående års resultat:			813 594	-557 750	-255 844	0
Årets resultat					1 042 171	1 042 171
Belopp vid årets utgång	61 400 000	-446 270	2 421 465	-4 986 331	1 042 171	59 431 035

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 986 331
årets vinst	1 042 171
	-3 944 160

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	973 200
	-4 917 360
	-3 944 160

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

mf
Ki Ai

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 235 125	7 086 996
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 235 125	7 086 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 510 145	-5 021 389
Övriga externa kostnader	4	-598 299	-692 606
Personalkostnader	5	-222 892	-217 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-800 193	-816 467
Summa rörelsekostnader		-6 131 529	-6 747 857
Rörelseresultat		1 103 596	339 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	-175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 436	-83 120
Summa finansiella poster		-61 425	-83 295
Resultat efter finansiella poster		1 042 171	255 844
Resultat före skatt		1 042 171	255 844
Årets resultat		1 042 171	255 844

Handwritten signatures and initials:
nt
ak
vi
St
gr

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	56 794 333	57 584 747
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 386	27 165
Summa materiella anläggningstillgångar		56 811 719	57 611 912

Summa anläggningstillgångar

56 811 719

57 611 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 134 127	1 135 881
Övriga fordringar		865	854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 737	211 319
Summa kortfristiga fordringar		1 370 729	1 348 054

Kassa och bank

Kassa och bank		9 058 289	7 443 716
Summa kassa och bank		9 058 289	7 443 716
Summa omsättningstillgångar		10 429 018	8 791 770

SUMMA TILLGÅNGAR

67 240 737

66 403 682

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 953 730

60 953 730

Fond för yttre underhåll

2 421 465

1 607 871

Summa bundet eget kapital

63 375 195

62 561 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 986 331

-4 428 581

Årets resultat

1 042 171

255 844

Summa fritt eget kapital

-3 944 160

-4 172 737

Summa eget kapital

59 431 035

58 388 864

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

5 250 000

5 250 000

Övriga skulder

0

18 000

Summa långfristiga skulder

5 250 000

5 268 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

2 573

0

Leverantörsskulder

393 794

547 289

Skatteskulder

67 348

87 198

Övriga skulder

50 520

41 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 045 467

2 071 077

Summa kortfristiga skulder

2 559 702

2 746 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 240 737

66 403 682

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Procent per år
Byggnader	1,2
Ombyggnader/renoveringar	4
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 888 604	2 873 120
Årsavgifter lokaler	1 037 508	1 037 508
Hyror bostäder	59 280	59 280
Hyror lokaler	529 532	476 720
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	1 039 126	1 199 330
Hyror garage och parkeringsplatser moms	137 910	0
Debiterad uppvärmning	1 342 404	1 342 403
Övriga intäkter	200 761	98 635
	7 235 125	7 086 996

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	401 657	334 330
Städning	339 495	341 770
Hiss	265 187	13 540
El	720 418	576 020
Fjärrvärme	783 921	742 843
Vatten	204 290	188 454
Fastighetsförsäkringar	166 008	158 104
Reparation och underhåll	101 125	1 742 418
VVS	84 396	0
Ventilation	98 016	0
Obligatorisk ventilationskontroll	15 013	0
Renhållning	362 541	293 713
Övriga fastighetskostnader	525 803	306 446
Fastighetsskatt/avgift	442 275	323 751
	4 510 145	5 021 389

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	169 934	200 625
Konsultarvoden	84 666	24 250
Data/tele/post	37 757	16 845
Styrelse/medlemsmöten	15 423	5 725
Revisionsarvode	21 750	21 500
Övriga förvaltningskostnader	101 741	423 661
Förluster på lokalhyresfordringar	167 028	
	598 299	692 606

Not 5 Arvoden

	2018	2017
Styrelsearvoden	184 500	177 900
Lagstadgade sociala avgifter	38 392	39 495
	222 892	217 395

Handwritten signature and initials:
K. B. J. G. (likely K. B. J. G.)
M. A. (likely M. A.)

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	67 658 029	67 658 029
Renovering/underhåll	4 323 771	4 323 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 981 800	71 981 800
Ingående avskrivningar	-14 397 053	-13 599 471
Årets avskrivningar	-790 414	-797 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 187 467	-14 397 054
Utgående redovisat värde	56 794 333	57 584 746
Taxeringsvärden byggnader	136 800 000	136 800 000
Taxeringsvärden mark	187 600 000	187 600 000
	324 400 000	324 400 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 16 586 500 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	253 962	253 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 962	253 962
Ingående avskrivningar	-226 797	-207 913
Årets avskrivningar	-9 779	-18 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 576	-226 797
Utgående redovisat värde	17 386	27 165

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	850 000	850 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	600 000	600 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	500 000	500 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-30	500 000	500 000
Mottagna depositioner	0	18 000
	5 250 000	5 268 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "Ai", and "Gu".

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under de närmaste åren är följande underhåll planerat:

- Byte eller renovering av samtliga entrédörrar.
- Byte av tvättstugeutrustning. Maskinparken byts ut löpande då maskinerna går sönder och inte lönar sig att reparera.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och rensning av frånluftskanaler.
- Reparationer av kakelfogar på fasader samt fasadsprickor.

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

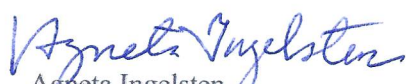
Handwritten signatures and initials:
M.H.
Ki Ki
Ki Ki

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

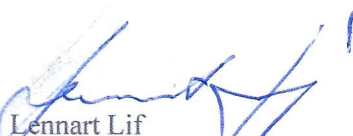
Stockholm den 7 maj 2019



Leif Lundqvist
Ordförande



Mats Carlsson


Agneta Ingelsten

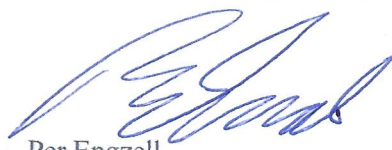

Kerstin Isakson


Lennart Lif


Arne Rössel


Mattias Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14


Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzell Revision