

2020
Årsberättelse
Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Resolutionen



Denna rapport innehåller:

Årsberättelsen sidorna 1 - 8

Årsredovisningen sidorna 1 - 10

Revisionsberättelsen sidorna 1 - 2.



Foto: Hernried, Karl Heinz

Nordiska museet

”Skrammelplatsen” en lekplats med ett flygplan, en spårvagn och en lastbil samt virke att snickra med. Några medlemmar som vuxit upp i området minns den populära lekplatsen.

Den 16 juni 1975 beslutade Stockholms Stadsfullmäktige om en ny stadsplan som innebar att marken skulle bebyggas med bostäder. Samma år bildades bostadsrättsföreningen Resolutionen och fastigheten Resolutionen 4 började projekteras. 1979 började inflyttningen och i föreningen finns fortfarande medlemmar som var med från starten.

Några ord från styrelsens ordförande

Vårt 40-årsjubileum, 1979 - 2019, har gått till ända och det är dags för styrelsen att göra sin redovisning. Visst är det en underbar bild ovan tagen långt innan vår fastighet projekterades. Du kan säkert identifiera försvarets byggnader ”Tre Vapen” i bakgrunden. Flygplanet måste ha stått precis på vår tomt. Vår fastighet är alltså i medelåldern. Fortfarande med viss grace, men med ökat behov av underhåll. Styrelsens ambition är att i samråd med medlemmarna försiktigt modernisera, bevara och underhålla våra byggnader. Allt ska genomföras med förståndig eftertanke för vår gemensamma ekonomi. Att förnya blir en nödvändighet efter 40 år. En förnyelse är det nya formatet på vår årsredovisning. Många efterlyser mer analys och information från bostadsrättsföreningar. Vi har anammat det genom att tillsammans med litet historik lägga det i ett separat dokument kallat Årsberättelse. Då har vi samtidigt kunnat banta ner den formella Årsredovisningen något. Vi hoppas att det blir uppskattat och önskar Dig en trevlig läsning.

Brf RESOLUTIONEN äger en del av Ladugårdsgårde, mer precist 4 874 kvadratmeter.

Vårt närområde

På denna historiska mark har man funnit lämningar från järnåldern och vikingatiden. Senare etablerade man sig permanent och började odla upp jorden. Här låg några större gårdar som tillhörde Klara kloster. En av gårdarna, Vädla, omskrivna så tidigt som på 1300-talet, kallades senare för Gamla Ladugården och gav området namnet Ladugårdsgårde redan på 1500-talet.

Gustav Vasa konfiskerade och gjorde hela Djurgården till kronogods på 1540-talet. Området som sträckte sig ända till dagens Frescati blev kungliga jaktmarker och inhägnades med ett 2 mil långt staket som var 4-5 meter högt! Innanför hölls älgar, hjortar och renar för de kungliga jakterna. Och djurlivet var rikt. Det fanns rävar och harar som idag men även björn och lo. Under en viss tid höll man till och med lejon på Lejonslätten, området till vänster innanför den blå järnporten vid Djurgårdsbron.

På Karl XI och Karl XII tid tränade man krig på fälten där vi idag promenerar och rastar hundar. Karl XIV Johan som förmodligen fått nog av krig som marskalk under Napoleon, omvandlade området till välskötta fält för exercis och paraderande.

Även den moderna historien har rötter i våra trakter. 1890 gick den första 1:a maj demonstrationen till kullen vid slutet av Valhallavägen. Där stod agitatorer och talare och talade till demonstranterna. Statyn Protest på kullen, de tre stenstoderna, ska påminna om den första demonstrationen när två av de tre talarna var August Palm och Hjalmar Branting. I 75 år gick tåget till Hakberget. Numera avslutas det ju vid LO-borgen.

Kvartersnamnen i området ger associationer till 1:a majtågen: Kampsången, Talarstolen, Resolutionen, Demonstrationen, Röda Rosen, Majtälaren och Internationalen.

Calle Cederström startade sina första flygningar över Gärdet 1910 och sägs ha lyft i området vid Tessinparken innan Lindarängens flygfält var anlagt. Därifrån gick reguljär flygtrafik fram till 1936 då man flyttade till Bromma. Hangaren ligger fortfarande kvar och är K-märkt. Den blev sedan till Ispalatset, en plats för ishockey och konståkning. Den första SM-finalen i curling hölls här.

Fälten lämpar sig för utövning av alla slags sporter. Inte förvånande anlades Stockholms första golfbana kring Fågelberget, bara ett stenkast från vår fastighet. Sporten var inte så avancerad då och banan var väl därefter, men användes i över 20 år tills Stockholms golfklubb bildades och man flyttade till Storängsbotten.

Idag hålls festivaler, popkonserter, drakflygningar, sportevenemang och allehanda aktiviteter på de vida fälten. Vi har nog alla tagit del av flera av dem. Trots stora arrangemang står sig nog publikrekordet från 1938 då Gustav V fyllde 80. Längs paraderna till Ladugårdsgårde kantades gatorna av 100 000 åskådare och väl framme möttes han av ytterligare 150 000 som fick beskåda en imponerad 80-åring som satte av i galopp mot Borgen!

Detta har saxats ur Ladugårdsgårde (Ulf Wickbom), Gustavs grabb (G W Persson) och Lysande landning (Stig Trenter). Dela gärna med dig via INFO om du har fler berättelser från vår fastighet och vårt närområde.

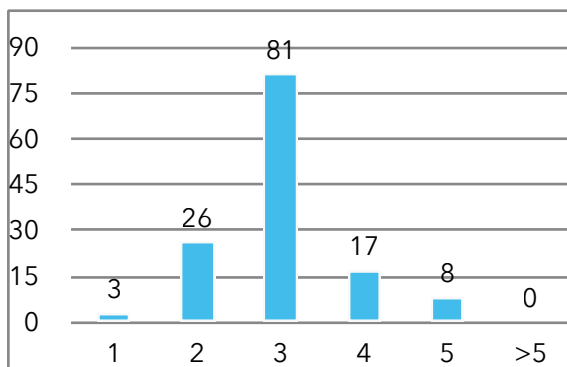
Vår fastighet

Bostadsrättsföreningen Resolutionen bildades 1975. Nya Asfalt AB fick i uppdrag (totalentreprenör) att upprätta fastigheten som ritats av Lettströms Arkitektkontor AB med Aare Sachs som arkitekt. Föreningen övertog fastigheten med tillträde 1978. Inflyttning skedde successivt med början 1979. 40 år firades lite extra på årsstämman 2019.

Det var för dåtiden en rätt lyxig fastighet som upprättades med väl tilltaget varmgarage, flertalet cykel- och barnvagnsrum, bastu med pool, motionslokal, takterrass, festlokal, hobbyverkstad och stor trädgård. Den öppna planlösningen i flertalet lägenheter, var ny för sin tid. Och helt i tidens anda fanns en förskola med från början.

Bostadsrättsföreningen Resolutionen

Föreningen består av 135 lägenheter (varav en hyrs ut av föreningen), fördelat på antal rum enligt tabellen.



Till det kommer 3 hyreslokaler, en förskola (medlem i föreningen) samt garage med 104 platser. Garageplatserna hyrs ut med prioritet till medlemmarna och externt då vakanser uppstår.

Föreningens vision är att verka för en miljö där alla trivs. Det är många medlemmar som engagerar sig i skötseln av vår fastighet för att värna om värdet och skapa en god stämning. Några ska

speciellt framhållas detta år, vilket leder oss in på händelserna 2019.

Vår verksamhet 2019

Styrelsearbetet har löpt smidigt, till stor del beroende på att rätt kompetens funnits för de viktigaste rollerna, ekonomi, teknik, kommunikation och administration. Samtliga ärenden som behandlats under året har hanterats under konsensus och inga större/viktiga frågor finns öppna.

Styrelsen har fastställt en arbetsfördelning för fokusering på vissa väsentliga områden som motions- och poolanläggningen, fastighetskötseln, lägenhetsreoveringar, trädgårdsanläggningen, lokalvård och kommunikation. Tanken är att ansvariga ska engagera fler medlemmar för tillfälliga uppgifter och projekt. Ett framgångsrikt exempel är projektet för gästrummet.

En stor händelse detta år är förvandlingen av hantverksrummet till ett gästrum för medlemmarnas gästande familjer och vänner.

En projektgrupp tog ansvaret och har tillsammans utarbetat detaljerade ritningar, kostnadsberäknat, upphandlat hantverkare och material, kontrollerat arbetets utförande, och etablerat rutiner för administration av besöken. Ett omfattande arbete som resulterat i en trevlig gästlägenhet med plats för 4-5 personer.

En fantastisk insats som utökat användningen av lokalerna och höjer värdet på vår fastighet.

Samtidigt som vi tackar Projektgruppen för deras fortsatta arbete med gästrumsadministrationen, är den bästa uppskattningen vi kan visa att vi använder oss av möjligheten att erbjuda familj och vänner att övernatta.

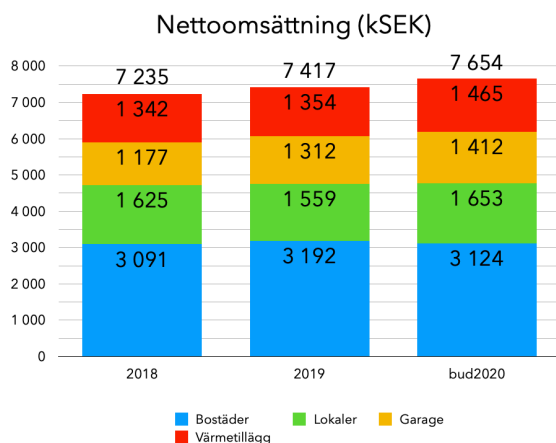
Energideklaration, som genomförs minst vart tionde år, har genomförts under året. Vår fastighet fick klassningen E, inte långt från ett D. En hel del arbete har gjorts sedan den förra energideklarationen 2009 för att minska energianvändningen, till exempel byte av värmepumpar, rörelsedetektorer som tänds belysningen i källargångar vid behov i stället för att lysa dygnet runt, och lågenergi-/LED-lampor i entréer. Vår energi-användning är 121 kWh/kvm per år, och den sjönk med med 8% sedan den tidigare energideklarationen 2009. Styrelsen arbetar kontinuerligt med idéer för att öka fastighetens energieffektivitet och varje medlems medverkan är viktig för att nå resultat.

Styrelsens kommentarer till resultatet

Styrelsens arbetar för en långsiktig förvaltning av fastigheten genom planering av underhåll och upprätthållande av en stabil och god ekonomi. Årets budgeterade kostnader och intäkter har i allt väsentligt utfallit som planerat.

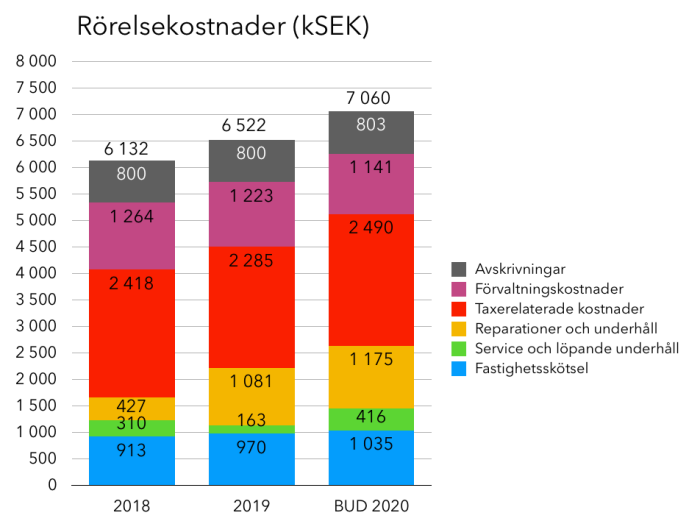
Likviditeten är god. Inga stora överraskningar.

Sammanfattningsvis ett lugnt år.



Omsättningsökningen beror på ökningen i årsavgifter, garagehyror och värmetillägg, en ökning som ska täcka ökningen i motsvarande kostnader.

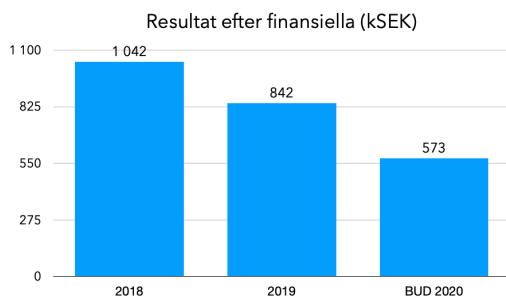
Våra "hyresinkomster" från medlemmarna tar vi ut i två delar, årsavgift och värmetillägg. Värmetillägget baseras på förbrukning. Det beräknas efter lägenhetens yta och baseras på ett genomsnitt av de tre senaste årens el- och fjärrvärme-kostnader. Resterande kostnader täcks av årsavgiften och baseras på lägenheternas andelstal. Under många år var avgifterna i princip oförändrade, men under 2019 höjdes avgifterna med ca 4 %. Höjning av värmetillägget för 2020 leder till en höjning av den totala avgiften med 3 %.



Även rörelsekostnaderna visar på en jämn utveckling. Ökningen av reparationer och underhåll 2019 beror på kostnaderna för gästrummet som delvis bör ses som en investering snarare än underhåll. Den budgeterade ökningen för 2020 beror på två större periodiska aktiviteter, målning av yttertaket samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll). För övrigt bedrivs ett systematiskt och dokumenterat egenkontrollarbete av ytor och objekt som ska säkra att vi upptäcker avvikelser i tid för att på så sätt undvika dyra oplanerade insatser.

Viktigare underhållsåtgärder de senaste 10 åren, se bilaga 1.

Fastighetsförsäkringen som ingår i taxerelaterade kostnader ökar ständigt. För 2020 ökar vår premie med 14%. Enligt vår försäkringsagent, är de vanligaste försäkringsärendena fuktskador som kräver badrumsrenoveringar. Dessa driver upp premien. För att sprida riskerna kommer styrelsen att ta ställning till om det är bättre att bostadsrättstillägget täcks av medlemmarnas respektive hemförsäkring. Med detta uppnår vi att kostnaden tas av den som har bäst möjlighet att bedöma när renoveringar och underhåll ska ske för att inte ge upphov till vattenskada.



Resultatminskningen beror på de ökade reparations- och underhållsinsatserna enligt ovan.

Resultatet i en bostadsrättsförening är mindre intressant. Det som räknas är nettot av inkomster och utgifter. En stor kostnadspost är avskrivningar på 800 kSEK som inte leder till någon utbetalning. När man lägger avskrivningarna till årets resultat så får man det så kallade kassaflödet. Med ett positivt kassaflöde skapar vi den eftersträvarade likviditetsreserven.

Föreningen har en god ekonomi. Under 2020 kommer vi att lösa de sista lånen och är därefter skuldfria. Trots det har vi ett likviditetsöverskott. Det behöver vi bygga vidare på för att ha en kon-

stantinsats vid kommande större underhåll, som förmodligen även kräver ny upplåning. Varje år strävar vi efter att öka denna likviditetsreserv med minst 1 MSEK. På detta sätt blir det möjligt att hålla avgifterna på en jämn nivå även efter år med stora underhållskostnader.

Nyckeltal

	2018	2019	Budget 2020
Intäkter	7 235	7 417	7 654
Resultat	1 042	842	573
Soliditet	88,4 %	88,1 %	100,0 %
Intäkter kr/kvm			
- bostäder	378	386	386
- lokaler	2 154	2 202	2 330
- garage	466	519	559
- totalt	490	507	521
Belåning/kvm	362	362	0
Räntekänslighet	1,2 %	1,2 %	0,0 %
Övriga drift och underhåll kr/kvm	177	208	250
El och fjärrvärme kr/kvm	104	102	104
Kassaflöde	1 842	1 642	1 376

Dessa tal kan användas för att följa utvecklingen samt göra jämförelser med andra föreningar i syfte att bedöma möjligheterna till ökad kostnadseffektivitet. Det gäller främst den stora kostnadsposten el och fjärrvärme. En analys av förbrukningen (priset är svårt att påverka) visar en rätt konstant förbrukning med jämförbara månader de senaste tre åren. Dock har värmeförbrukningen gått ner denna vinter jämfört med förra vintern vilket är att förvänta.

Våra avgifter är inte beroende av ränteförändringar eftersom vi löser lånen under 2020. Vi är inte heller väsentligt beroende av intäkter från uthyrning av lokaler.

Ett nytt decennium - Utblick

Förvaltningen av föreningens fastighet har ett långsiktigt perspektiv. Om byggnaden ska finnas i 100 år så måste den underhållas. Periodiskt kommer stora kostnader för underhållsåtgärder. För att ge medlemmarna en förutsägbar ekonomisk planering eftersträvas att avgiftsuttaget fördelas så jämt som möjligt över tiden.

Under byggnadens livslängd vet vi att taket kommer att bytas. Det kommer att göras stambyte och fasadrenovering. Bjälklaget till vår gård, som är garagets tak, kommer att behöva ett nytt tätskikt. Åtgärderna finns beaktade långt fram i vår underhållsplan. Vi vet att de kommer att genomföras, men inte exakt när. I varje underhållsplan har de därför lagts i slutet på planen. Vi räknar med att göra detta när det är tekniskt och ekonomiskt optimalt med förhoppningen att åtgärderna även resulterar i en uppgradering av fastigheten. Inget av detta ligger i närtid och kan även ske efter nuvarande underhållsplan, som slutar 2033.

Med framförhållning och löpande underhåll av byggnaden försöker vi undvika plötsliga större underhållsåtgärder. Under 2020 planerar vi därför att måla yttertaket med en specialfärg. Den skapar ett bra tätskikt och kommer att förlänga livslängden på taket många år.

Takterrassen är sliten och utnyttjas sparsamt. Tätskiktet i terrassens golv behöver bytas. I samband med det föreslår vi att det görs en ansiktslyftning som ökar utnyttjandet. Styrelsen ser gärna att det skapas en projektgrupp för detta med intresserade medlemmar, i likhet med det framgångsrika projektet för gästrummet.

Åren 2016/2017 målades fönstren på de mest väderutsatta fasaderna. Vissa fönster behöver mindre förbättringsåtgärder, vilket förmodligen

sker under 2020. Om några år blir det sedan dags att åtgärda norrsidans fönster.

Under 2020 är det åter dags för en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Detta görs med 3-5 års intervaller. Förutom kontrollen gör vi då också en rengöring av ventilationskanalerna och en inställning av ventilationen.

Energifrågor är ständigt i fokus. Tidigare styrelser har undersökt möjligheter till bergvärme, men kommit till slutsatsen att det inte lönade sig. Vårt system med värmepumpar för värmeåtervinning är så effektivt att en bergvärmeinstallation med dagens priser inte lönar sig. Solceller på taket skulle kunna ge ett bra energitillskott. När yttertaket byts kommer installation av solceller sannolikt att utvärderas.

På flera årsstämmor har det motionerats och diskuterats om laddstolpar för elbilar i garaget. Stämman har på styrelsens rekommendation avslagit dessa förslag. Det har funnits flera skäl för och emot, men det tyngst vägande skälet emot har varit brandsäkerheten i ett inomhusgarage med bostäder ovanför. Denna fråga liksom bergvärme och solceller tas till förnyad bedömning av styrelsen allteftersom ny teknik visar att installationer är övervägande positiva och ekonomiskt försvarbara.

Från myndighetshåll kan det också komma förelägganden som kräver investeringar. För energihushållning tittar man på krav att sortera matavfall separat i bostäderna. Det kan också komma krav på individuell mätning av varmvattensförbrukningen. Sådana åtgärder kan medföra dyrbara investeringar i vår fastighet som inte förutsetts i vår nuvarande underhållsplan.

Styrelsen i Bfr Resolutionen

Bilaga 1 Fastighetens förvaltning och skötsel**Historik**

2019	nya varmmanglar		uppgrädering av Dataundercentral (DUC)
	färdigställande av gästrummet	2015	utbyte av porttelefoner påbörjades
2018	målning av smidesräcken		garagerenovering, pelare och målning
	underhåll av gårdsbelysning		obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkänd (påbörjades dec 2014)
	sopkaruseller utbytta till kärl		skador på fasad vid förskolerampen lagade
	ny VVC-pump (VarmVattenCirkulation)		elrevision av fastighetens ställverk
	elrevision av fastighetens ställverk		elrevision av fastighetens ställverk
	ny avgasare för värmesystemet	2014	byte av värmeslingor för resterande takbrunnar
2017	målning av fönster slutfördes		ommålning av plan och underhåll av trätrall vid några av uteplatserna
	takåtgärder, nynockplåt och målning där flagning skett		
	spolning av avloppsstammar	2013	renovering av pool- och motionsavdelning avslutad
	obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lokalerna		byte av innanmätet i tilluftsaggregat TA3 och TA4
	kameraövervakning i garaget utbytt		byte av värmeslingor och åtgärd av läckage till fyra takbrunnar
2016	utbyte av porttelefon		
	målning av plåttak vid portik och över förskolans entré Värtavägen	2012	ombyggnad av värmeåtervinningscentral inkl. utbyte av frånluftsvärmepumpar
	målning av fönster påbörjades		renovering av pool- och motionsrum samt stambyte i poolrummet
	montering av nödljusbelysning i källargångar		ny nödbelysning trapphus och hissar
	hissunderhåll byte av styrskofoder, ny automatdörr Banërgatan 85		målning golv och väggar i grovsoprum samt tak och väggar i tvättstugor och torkrum
	stamventiler utbytta, samtliga stamventiler är nu bytta	2011	målning golv och väggar i källargångar
		2010	nya VVC-ventiler (VarmVattenCirkulation)