

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Resolutionen bildades den 6 februari 1975 och registrerades den 20 mars 1975, med säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande och utan tidsbegränsning.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Föreningen följer en underhållsplan som löpande uppdateras och sträcker sig nu mellan åren 2019-2033. (Planen i sin helhet återfinns på föreningens hemsida). Medel budgeteras årligen till det löpande underhållet. Styrelsen har också en målsättning att varje år ha ett kassaflöde som medger att minst 1 mkr sätts av för framtida underhåll på separat konto.

Genom en bra upphandling går föreningens avtal för bredband och kabel-TV fr.o.m. 2021 via den ordinarie årsavgiften. Trots väsentligt ökad kapacitet kan föreningen ta detta till i princip oförändrad kostnad.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och kommer även att vara så kommande år. Utöver avgiften debiteras medlemmarna ett värmetillägg baserat på ett genomsnitt av energikostnader de senaste två åren samt kommande årsbudget.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Resolutionen 4 i Oscars församling, Stockholm. Fastigheten uppfördes 1977-1979 och omfattar 135 bostadslägenheter, 1 bostadsrättslokal, 3 hyreslokaler samt ett varmgarage med 104 platser. Total yta för bostäder uppgår till 11.183 kvm och för lokaler 759 kvm. Tomten som ägs av föreningen uppgår till 4.874 kvm.

Underhållsfond

För underhållet på fastigheten görs årligen avsättning till "fond för yttre underhåll" med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa, inklusive bostadsrättstillägg för medlemmarna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under 2020 har yttertaket målats om till en kostnad av 460 tkr. Med regelbundna intervall genomförs obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Denna påbörjades under hösten 2020 och har hittills kostat 117 tkr. OVK kommer att slutföras under våren 2021 till en beräknad kostnad av 210 tkr. Totalt ligger 2020 års kostnader lägre än budgeterade ramar. Under 2021 kommer en uppgradering av utebelysningen ske. Beräknad kostnad ca 220 tkr. Styrelsen har också påbörjat en översyn för modernisering av samtliga hissar. Detta kan leda till en större investering, som vi planerar att sprida över flera räkenskapsår. Föreningen har likvida medel reserverade för detta.

Lån

Föreningen har under året löst samtliga lån och är numera skuldfri.

Likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till ca 2,2 mkr. Då likviditeten är god har likviditetsöverskottet placerats på räntebärande konto i SBAB. Under året har samtliga lån på totalt 5,3 mkr lösts.

Corona pandemin

Pandemin som drabbat världen på verkar alla. Inom Resolutionen har ett antal sammankomster fått ställas in. Ett flertal möten har hållits digitalt och årsstämman genomfördes med poströstning. Vi räknar med att även årets stämma ska genomföras genom poströstning.

Verksamheterna hos några av våra hyresgäster påverkades kraftigt. Enligt det statliga initiativet gav Resolutionen en hyresrabatt på 50 % under tre månader. Föreningen kompenserades med hälften av detta genom det statliga hyresstödet.

Svårbedömda behov och risker

Tidigare beräkningar gör sannolikt att yttertaket samt gårdsbjälklaget kommer att behöva åtgärdas under den tidsperiod som täcks i underhållsplanen. Exakt när är svårt att avgöra, men troligen mot slutet av de närmaste 10-15 åren. Detta blir ett omfattande arbete som kommer att kräva väsentlig upplåning.

Andra osäkerheter som kan påverka föreningens ekonomi är eventuella lagändringar drivna av t.ex. miljöhänsyn som kan påverka kostnadssituationen för föreningen.

Medlemsinformation.

Under året har 11 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya ägare, varav 6 genom arv/gåva. Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar. På grund av ägarbyte har 8 medlemmar utträtt och 11 nya medlemskap beviljats.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2020 redovisas ett överskott på 1 448 264 SEK (842 TSEK). Inga oväntade händelser har påverkat resultatet i negativ riktning. Utfall understiger budgeterade kostnader på grund av att vissa underhållsåtgärder blivit något förskjutna i tiden. Budgeterade kostnader ligger i linje med intäkterna med ett överskott som medger avsättning för framtida underhåll. Likviditeten är god och möter löpande utgifter. Större framtida underhåll kommer dock att kräva upplåning.

Styrelsen

P.g.a. Corona pandemin genomfördes 2020 års ordinarie årsstämma 25 juni genom poströstning. Följande styrelse tillsattes:

Maria Nikula	Ordförande	Lennart Lif	Suppleant
Gunilla Lundin		Arne Rössel	
Agneta Ingelsten		Christer Nyman	
Leif Lundkvist		Mattias Wagner	

Revisor

Per Engzell	Ordinarie	Jan-Ove Brandt	Suppleant
-------------	-----------	----------------	-----------

Valberedning

Per Anders Bergman
Maria Nihlén
Elisabet Ringblom

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 626	7 417	7 235	7 027
Resultat efter finansiella poster	1 448	842	1 042	256
Soliditet (%)	95,3	88,1	88,4	87,9

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	3 394 665	-4 917 360	841 672	60 272 707
Disposition av föregående års resultat:			1 297 200	-455 528	-841 672	0
Årets resultat					1 448 264	1 448 264
Belopp vid årets utgång	61 400 000	-446 270	4 691 865	-5 372 888	1 448 264	61 720 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 372 888
årets vinst	1 448 264
	-3 924 624

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 297 200
i ny räkning överföres	-5 221 824
	-3 924 624

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 626 178	7 417 350
Övriga rörelseintäkter		27 982	0
Summa rörelseintäkter		7 654 160	7 417 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 818 992	-5 000 180
Övriga externa kostnader	4	-326 856	-330 413
Personalkostnader	5	-249 794	-392 369
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-798 021	-800 193
Summa rörelsekostnader		-6 193 663	-6 523 155
Rörelseresultat		1 460 497	894 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 335	5 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 568	-58 047
Summa finansiella poster		-12 233	-52 523
Resultat efter finansiella poster		1 448 264	841 672
Resultat före skatt		1 448 264	841 672
Årets resultat		1 448 264	841 672

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 213 505	56 003 919
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 607
Summa materiella anläggningstillgångar		55 213 505	56 011 526
Summa anläggningstillgångar		55 213 505	56 011 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 217 802	1 277 585
Övriga fordringar		29 101	29 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 540	259 822
Summa kortfristiga fordringar		1 502 443	1 566 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 059 574	10 865 868
Summa kassa och bank		8 059 574	10 865 868
Summa omsättningstillgångar		9 562 017	12 432 376
SUMMA TILLGÅNGAR		64 775 522	68 443 902

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 953 730

60 953 730

Fond för yttre underhåll

4 691 865

3 394 665

Summa bundet eget kapital

65 645 595

64 348 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 372 888

-4 917 360

Årets resultat

1 448 264

841 672

Summa fritt eget kapital

-3 924 624

-4 075 688

Summa eget kapital

61 720 971

60 272 707

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

5 250 000

Förskott från kunder

0

2 573

Leverantörsskulder

360 470

373 259

Skatteskulder

202 431

115 192

Övriga skulder

121 025

139 543

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 370 625

2 290 628

Summa kortfristiga skulder

3 054 551

8 171 195

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 775 522

68 443 902

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 033 033	2 960 819
Årsavgifter lokaler	1 089 383	1 063 446
Hyror bostäder	63 495	59 280
Hyror lokaler	456 281	495 176
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	1 223 199	1 178 319
Hyror garage och parkeringsplatser moms	138 600	133 840
Debiterad uppvärmning	1 471 945	1 354 396
Övriga intäkter	150 242	172 074
	7 626 178	7 417 350

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	515 450	572 395
Städning	374 200	376 733
Hiss	204 201	89 052
El	636 656	632 916
Fjärrvärme	671 365	846 675
Vatten	200 797	168 834
Fastighetsförsäkringar	197 889	175 520
Reparation och underhåll	634 379	895 319
VVS	58 171	38 158
Ventilation	109 268	75 162
Obligatorisk ventilationskontroll	116 938	0
Renhållning	319 549	258 998
Övriga fastighetskostnader	273 214	370 523
Fastighetsskatt/avgift	506 915	499 895
	4 818 992	5 000 180

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	161 588	156 956
Konsultarvoden	2 775	3 375
Data/tele/post	39 473	36 116
Styrelse/medlemsmöten	-3 141	21 788
Revisionsarvode	22 750	22 250
Övriga förvaltningskostnader	103 411	85 835
Förluster på lokalhyresfordringar	0	4 093
	326 856	330 413

Not 5 Arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	200 400	325 753
Lagstadgade sociala avgifter	49 394	66 616
	249 794	392 369

Föregående års resultat har belastats med 2 års styrelsearvoden på grund av ändrad periodisering av arvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	71 981 800	71 981 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 981 800	71 981 800
Ingående avskrivningar	-15 977 881	-15 187 467
Årets avskrivningar	-790 414	-790 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 768 295	-15 977 881
Utgående redovisat värde	55 213 505	56 003 919
Taxeringsvärden byggnader	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärden mark	263 400 000	263 400 000
	432 400 000	432 400 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 16 586 500 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	253 962	253 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 962	253 962
Ingående avskrivningar	-246 355	-236 576
Årets avskrivningar	-7 607	-9 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 962	-246 355
Utgående redovisat värde	0	7 607

Not 8 Kortfristiga skulder

Föreningen har under 2020 löst alla sina lån.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	0	850 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	0	600 000
Sadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	0	500 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	0	1 000 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	0	1 800 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-30	0	500 000
	0	5 250 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	0	21 000 000
	0	21 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm _____

Maria Nikula
Ordförande

Agneta Ingelsten

Leif Lundkvist

Lennart Lif

Arne Rössel

Gunilla Lundin

Christer Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzell Revision