

2020
Årsberättelse
Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Resolutionen

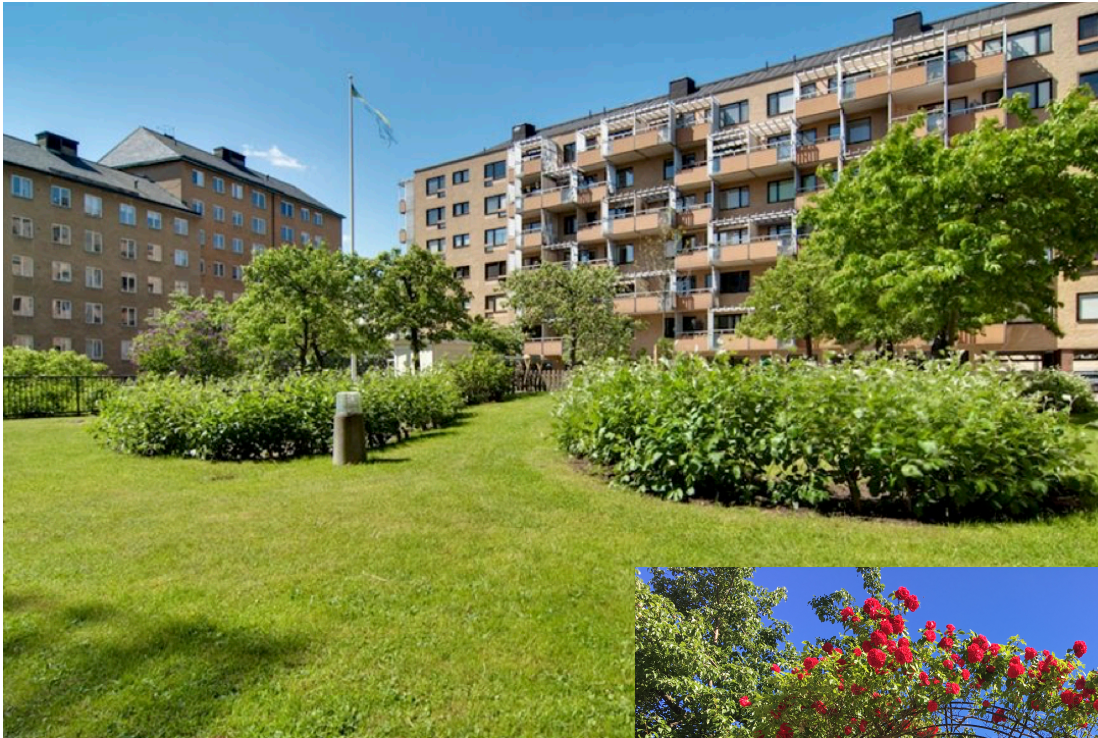


Denna rapport innehåller:

Årsberättelsen sidorna 1 - 8

Årsredovisningen sidorna 1 - 11

Revisionsberättelsen sidorna 1 - 2.



Några ord från styrelsens ordförande

I bifogad årsberättelse sammanfattas ett annorlunda år som, trots allvarliga konsekvenser i samhället i stort, inte nämnvärt påverkat föreningens ekonomi. Däremot har våra sociala aktiviteter reducerats.

Föreningsmötet fick genomföras med poströstning, julglöggen fick ställas in liksom traditionen att samlas på takterrassen för att hälsa det nya året med champagne och fyrverkeri. Ledarledd gymnastik och vattengympa har legat nere, men det tränas ändå friskt i vår motionsanläggning. Heja, heja! I trädgården spirar blommor som hoppfulla damer planterade i höstas i hållande regn. Ja vi ger inte upp.

Det gäller även vår fastighet. Ansvar att upprätthålla vår åldrande fastighets skick kräver nu en mer detaljerad underhållsplan. Styrelsen arbetar intensivt med detta. Styrelsen välkomnar intresserade medlemmar att medverka i framtida projekt. Det är inte bara de stora projekten som skapar en trevlig atmosfär och boendemiljö i vår förening. Tvärtom så är det alla små detaljer som gör att man känner gemenskap; man bryr sig om sin granne, tar ett tag med sopkvasten när löven skräpar ner i entrén, sköter sig i återvinningsrummet etc. Allt för vår gemensamma trevnad.

Trevlig läsning,
Ordföranden

Resolutionen blir till

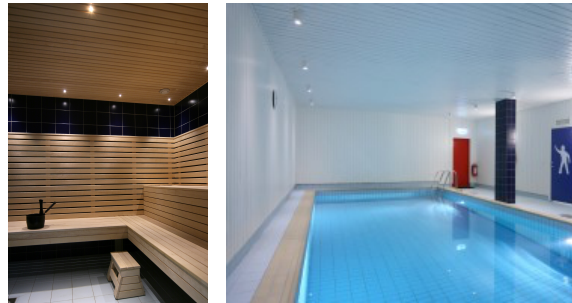
Från lekplats till parkeringshus. Det var planen för kvarteret Resolutionen när Föreningen Hem och Skola i Gärdesskolan nåddes av informationen. De samlade in tillräckligt med protester för att stoppa planen vilket ledde till att kommunen beslutade att bostäder skulle byggas på marken. Kommunen och stadsbyggnadskontoret fortsatte att utöva sitt inflytande; de beslutade om husets placering med trädgården mot söder, färgen på fasaden som skulle smälta in med färgskalan i området, och en förskola skulle inrymmas.

Fastigheten, ritades under ledning av arkitekt Aare Saks som kommer ihåg att det var ett ordinärt platsbygge vars utveckling påverkades av kontroverser mellan ägaren Nya Asphalt AB, kommunen och arkitekterna. Alla med sina intressen och idéer. Ett försök att skapa en intressantare fasad var att förskjuta balkongerna. Arkitekterna hade tänkt använda trä men Nya Asphalt AB beslutade att det skulle vara aluminium. Visserligen ett underhållsfritt material, men trä hade givit oss bättre alternativ idag när obehandlad aluminium ser smutsigt ut. Mycket fokus lades på trädgården som inte skulle uppfattas som tak på ett garage. Speciell teknik användes för att kunna plantera träd. Ser man på vår fantastiska trädgård idag kan vi konstatera att de lyckades.

Tidens arkitektinriktning var Strukturalism (1960-1980) där funktionen prioriterades; funktionsmått, modultänkande och medvetenhet om byggnadsdelarnas livslängd. Våra bostäder är väl genomtänkta med gott om förvaring, rymliga kök och en öppen planlösning som skapar mer känsla av rymd. Interiören var påverkad av tidens trend med färger i brunt, orange och rött.

Trots att Aare Saks minns att det var ett ordinärt bygge, känner vi nog alla att detta är en fastighet med lite extra finesse. Och visst provade man sig på mycket som var nytt för sin tid; stammar av PVC, plastlister, isolerglasfönster, kork-o-plast i kök och hall, vinyl för golv och väggar i badrum. Obeprövat material som visat sig hålla längre än förväntat. Många är lägenheterna där interiören fortsatt är i original.

Resolutionen är en av få fastigheter i Stockholm med egen pool, bastuanläggning och många andra faciliteter.



Listan över möjligheter till ett trevligt och bekvämt boende är lång. Att vi trivs bevisas av att flera bor kvar sedan starten och generationer stannar kvar. Här finns nu till och med medlemmar som är barnbarn till "urinnevånarna".

Vår fastighet börjar få några år på nacken. Det gäller nu för föreningens medlemmar att förvalta och vidareutveckla denna "Strukturalistiska" pärla, ett arbete som nu intensifieras, lett av styrelsen och alla kan hjälpa till. Styrelsen välkomnar medlemmarnas initiativ och kommer löpande att informera om sådana projekt.

Vår fastighet

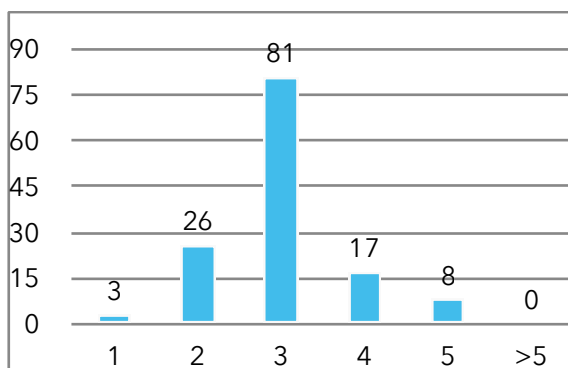
Bostadsrättsföreningen Resolutionen bildades 1975. Nya Asfalt AB fick i uppdrag att upprätta fastigheten som ritats av Lettströms Arkitektkontor AB med Aare Saks som arkitekt. Föreningen övertog fastigheten med tillträde 1978. Inflyttning skedde successivt med början 1979.

Det var för dåtiden en välutrustad 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 relativt ny för sin tid. Och helt i tidens anda fanns en förskola i fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Resolutionen

Föreningen äger fastigheten Resolutionen 4 i Oscars församling, Stockholm. Fastigheten uppfördes 1977-1979 och omfattar 135 bostadslägenheter (varav en hyresrätt), 1 bostadsrättslokal, 3 hyreslokaler samt ett varmgarage med 104 platser.

Antal lägenheter per rum och kök



Garageplatserna är prioriterade för medlemmar, men hyrs ut externt i mån av lediga 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.

Föreningens vision är att verka för en trivsam boendemiljö och värna om investerat kapital. Vi välkomnar att engagerade medlemmar tar del i skötseln av vår fastighet för att bevara vårt gemensamma värde och skapa en trivsam atmosfär.

Vår verksamhet 2019

Styrelsearbetet har löpt smidigt under 2020, till stor del beroende på att bra kompetens och erfarenhet funnits för de viktigaste rollerna. Samtliga ärenden som behandlats under året har hanterats i konsensus.

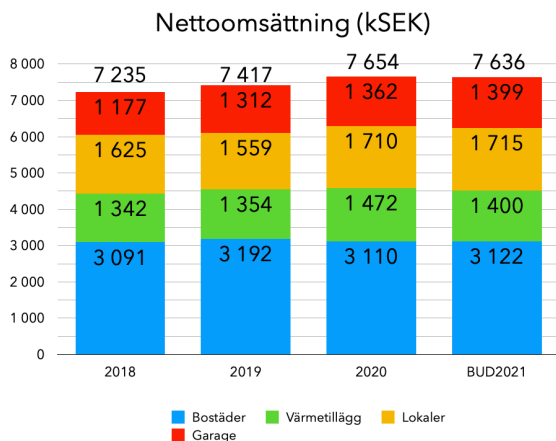
Styrelsen har fastställt en arbetsfördelning för fokusering på väsentliga områden som motions- och poolanläggning, fastighetskötsel, lägenhetsreoveringar, trädgårdsanläggningen, lokalvård och kommunikation. Tanken är att ansvariga kan engagera medlemmar för tillfälliga uppgifter och projekt. Ett framgångsrikt exempel är projektet för gästrummet, som invigdes under 2019. Trots Coronapandemin och restriktioner har gästrummet hyrts ut i princip i budgeterad omfattning. Projektgruppen har nu genomfört sin utlovade tvåårsperiod som ansvarig. Vi tackar för ett väl utfört arbete. I samband med årsstämman tar nya ansvariga över hanteringen.

Energiförbrukningen är en stor kostnads-post, som har styrelsens fokus. Vår fastighet fick i energideklarationen 2019 klassningen E, inte långt från ett D. En hel del förbättringsarbete hade gjorts sedan den förra energideklarationen 2009. Vår energianvändning hade sjunkit med 8% sedan den tidigare deklarationen. För 2020 var förbrukningen 90 kWh/kvm per år mot 102kWh året innan. För att minska energianvändningen gjordes över åren ett antal åtgärder, till exempel byte av värmepumpar, rörelsedetektorer som tänder belysningen i källargångar vid behov i stället för att lysa dygnet runt, och lågenergi-/LED-lampor i entréerna.

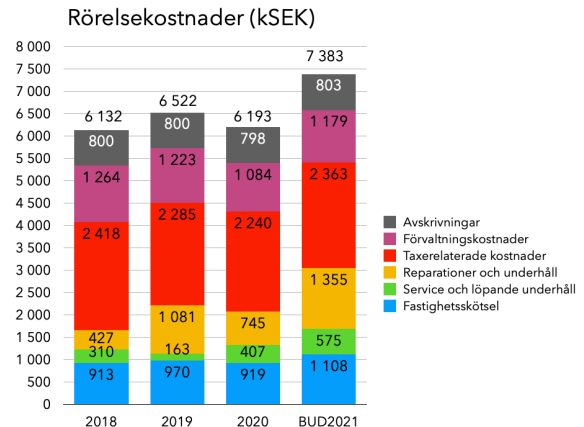
Styrelsen arbetar kontinuerligt med idéer för att öka fastighetens energieffektivitet och varje medlems medverkan är viktig för att nå resultat.

Styrelsens kommentarer till det ekonomiska utfallet

Styrelsen arbetar för en långsiktig förvaltning av fastigheten genom planering av underhåll och upprätthållande av en stabil och god ekonomi. Den ekonomiska ambitionen är att medlemmarna ska ha en jämn och förutsägbar utveckling av årsavgiften utan kraftiga svängningar. För att möta kommande underhåll räknar vi med att efter 2021 göra årliga måttliga höjningar av avgiften.

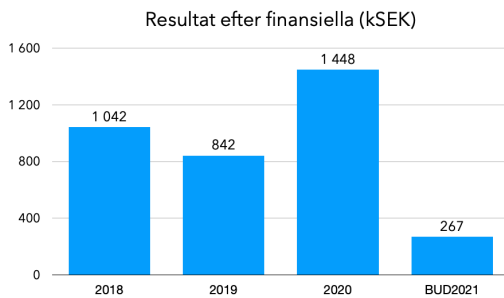


Våra "hyresinkomster" från medlemmarna tas i två delar, årsavgift och värmetillägg. Värmetillägget baseras på förbrukning. Det beräknas efter lägenhetens yta och baseras på ett genomsnitt av tre års el- och fjärrvärme-kostnader. Resterande kostnader täcks av årsavgiften och baseras på lägenheternas andelstal. Under 2019 höjdes avgifterna med ca 4 %, vilket delvis slog igenom i resultatet först under 2020. Värmetillägget förblir i princip oförändrat 2021. Vår ekonomiska planering bygger på att vi i genomsnitt över flera perioder ska kunna avsätta likvida medel på 1 mkr årligen för framtida underhåll. Dessa medel förvaltas på separat räntebärande konto.



Föreningen har en god ekonomi. Under 2020 har vi löst de sista lånen och är nu skuldfria. Trots det har vi ett likviditetsöverskott. Det behöver vi bygga vidare på som kontantinsats vid kommande större underhåll. Styrelsens underhållsplan, som ligger på hemsidan, sträcker sig fram till 2033. Under den senare delen av planen ligger ett antal underhållsåtgärder som inte kan finansieras i en enskild årsbudget. Kommande större underhållsprojekt kommer därför att behöva finansieras med upplåning. I det sammanhanget räknar vi med att ha sparat ihop till en "kontantinsats" för ändamålet. Kostnaderna i samhället ökar och vi kommer givetvis att behöva kompensera oss för detta med rimliga höjningar av våra avgifter. Vi planerar för att kunna leva efter vår ambition att inte göra några drastiska höjningar av avgifterna. 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.



Årets resultat blev bättre än budgeterat beroende på en viss förskjutning av planerade underhållsåtgärder. Detta beräknas påverka resultatet för 2021 negativt i motsvarande mån.

Resultatet i en bostadsrättsförening är mindre intressant. Det som påverkar verksamheten är nettot av inkomster och utgifter - kassaflödet. En stor kostnadspost är avskrivningarna på ca 800 tkr. Dessa leder inte till någon utbetalning. När man lägger avskrivningarna till årets resultat så får man det så kallade kassaflödet. Med ett positivt kassaflöde skapar vi den eftersträvade likviditetsreserven, som är en god grund för kommande underhållsåtgärder.

Premier för fastighetsförsäkringar ökar ständigt. Försäkringsbolagen drabbas ofta av kostnaden för stora vattensador i badrummen i bostadsrättsföreningar. Detta driver upp premierna. Vår förening betalar i dag det e.k. bostadsrättstillägget för medlemmarna. För att förbättra vår skadestatistik vore det en fördel om bostadsrättstillägget täcks av medlemmarnas respektive hemförsäkring. Med detta uppnår man att kostnaden tas av den som har bäst möjlighet att bedöma när renoveringar och underhåll ska ske för att inte ge upphov till vattenskada.

Nyckeltal

	2018	2019	2020	B2021
Intäkter	7235	7417	7654	7636
Resultat	1042	842	1448	267
Soliditet	88 %	88 %	95 %	95 %
Intäkter kr/kvm				
-bostäder	378	386	403	396
-lokaler	2154	2202	2253	2260
-garage	466	519	539	554
-totalt	490	507	529	528
Belåning/kvm bostadsyta	362	362	0	0
Räntekänslighet	1,2 %	1,2 %	0 %	0 %
Övr. drift och underhåll/kvm	177	208	208	281
El och fjärrvärme kr/kvm	104	102	90	92
Kassaflöde från löpande verks.	1546	1642	2246	1070

Dessa tal kan användas för att följa utvecklingen samt göra jämförelser med andra föreningar i syfte att bedöma möjligheterna till ökad kostnadseffektivitet. Vi har ovan beskrivit vårt arbete med att hålla efter vår energiförbrukning. Det är ett svårt område där många faktorer ligger utanför vår påverkan. Vädret kan vara emot oss och avgifterna är svåra att beräkna. Vi har fr o m 2021 förnyat vårt avtal på miljövänlig el med Skellefteå Kraft. Våra avgifter är inte beroende av ränteförändringar eftersom vi löst alla lån. Vi är inte heller väsentligt beroende av intäkter från uthyrning av lokaler, som i skuggan av pandemin varit ett orostecken för vissa föreningar.

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 eftersträvar vi 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 längre 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 åtgärderna när det är tekniskt och ekonomiskt optimalt med förhoppningen att åtgärderna även ska resultera 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. Takterrassen är sliten och utnyttjas sparsamt. Tätskiktet i terrassens golv är gammalt. Vi överväger att göra en ansiktslyftning som ska öka utnyttjandet.



Här finns det potential!

Åren 2016/2017 målades fönstren på de mest väderutsatta fasaderna. Vissa fönster behöver mindre förbättringsåtgärder, vilket sker under 2021. Om några år blir det sedan dags att åtgärda norrsidans fönster. Under 2020/21 har det åter blivit dags för en OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).

Detta görs med 3-5 års intervaller. Förutom kontrollen gör vi då också en rensning av ventilationskanalerna och en injustering 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 yttertaget 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 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 varmvattenförbrukningen. Sådana åtgärder kan medföra dyrbara investeringar i vår fastighet som inte förutsetts i vår nuvarande underhållsplan.

Styrelsen i Brf Resolutionen

Bilaga 1 Fastighetens förvaltning och skötsel**Historik**

- | | |
|--|--|
| <p>2020 Översyn och målning yttertak samt tak vid portik
 OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) påbörjades med planerat avslut 2021
 Ny torktumlare en tvättstuga
 Ny gunga lekplatsen</p> <p>2019 Nya varmmanglar
 Färdigställande av gästrummet</p> <p>2018 Målning av smidesräcken
 Underhåll av gårdsbelysning
 Sopkaruseller utbytta till kärl
 Ny VVC-pump (VarmVattenCirkulation)
 Elrevision av fastighetens ställverk
 Ny avgasare för värmesystemet</p> <p>2017 Målning av fönster slutfördes
 Takåtgärder, nynockplåt och målning där flagning skett
 Spolning av avloppsstammar
 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lokalerna
 Kameraövervakning i garaget utbytt</p> <p>2016 Utbyte av porttelefon
 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 Banërgatan 85
 Stamventiler utbytta, samtliga nu utbytta
 Uppgradering av Dataundercentral (DUC)</p> <p>2015 Utbyte av porttelefoner påbörjades
 Garagerenovering, pelare och målning
 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkänd (påbörjades dec 2014)
 Skador på fasad vid förskolerampen lagade
 Elrevision av fastighetens ställverk</p> <p>2014 Byte av värmeslingor för resterande takbrunnar
 Ommålning av plan och underhåll av trätrall vid några av uteplatserna</p> <p>2013 Renovering av pool- och motionsavdelning avslutad
 Byte av innanmätet i tilluftsaggregat TA3 och TA4</p> | <p>Byte av värmeslingor och åtgärd av läckage till fyra takbrunnar</p> <p>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</p> <p>2011 Målning golv och väggar i källargångar</p> <p>2010 Nya VVC-ventiler (VarmVattenCirkulation).</p> |
|--|--|