

2021

Årsberättelse

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Resolutionen



Denna rapport innehåller:

Årsberättelsen sidorna 1 - 9

Årsredovisningen sidorna 1 - 11

Revisionsberättelsen sidorna 1 - 2



Några ord från styrelsens ordförande

I bifogad årsberättelse sammanfattas ett år som fortsatt påverkades av virusvarianter. Trots allvarliga konsekvenser i samhället i stort, blev effekten inte nämnvärd på föreningens ekonomi. Vi lyckades även trots restriktionerna och träffades utomhus både i en trädgårdsfest och till julglögg.

Just som vi tyckte oss se slutet av två år med viruskriser, drog en ny oroande kris igång. Denna kris kommer att få betydande konsekvenser för föreningens kostnader, främst energi och värme. Det kan vi redan konstatera, även om vi lyckats låsa en del av kostnaderna i fasta priser.

Annars har livet sin gilla gång i föreningen. I år planeras en föreningsstämma då vi träffas och får möjlighet att tillsammans mer utförligt diskutera fastighetens och medlemmarnas behov.

Vi planerar även en informationsträff innan föreningsstämman, för att i detalj gå igenom den uppdaterade underhållsplanen som sträcker sig till 2051 och förklara hur de större arbetena genomförs och hur de kommer att påverka medlemmarna. Styrelsen hoppas på stor uppslutning, nu när restriktionerna släppt och vi äntligen får chans att träffas.

Tidigare år har vi skrivit om områdets historia och fastighetens historia och arkitektur. I år är det fokus på det stora utbudet av aktiviteter i vårt närområde.

Trevlig läsning,
Ordförande

Brf Resolutionen! Här bor vi på bästa läge i en av världens metropoler. En kort promenad och vi befinner oss mitt i det pulserande citylivet, åt andra hållet i rofylld natur. Ett fantastiskt läge mellan puls och natur.

Nationalstadsparken, Stockholms gröna oas, den första i världen, vars gräns går vid föreningens tomtgräns, erbjuder varierande naturupplevelser och aktiviteter. Allt från motionsrundor på Ladugårdsgärdet till vandringar på Djurgården och Stora Skuggan. Svamp- och bärplockning. Bad, rodd och paddling i omringliggande vatten.



För de sportiga finns outtömliga möjligheter. Vintertid; längdskidåkning, skridskobanor, pulkaåkning. Sommartid; Kampementsbadet med utomhusbassäng och utegym, beachvolleybanor, fotbollsplaner...ja listan är lång. Och man behöver inte vara sportig för att ansluta sig till en av de många motionsgrupperna i parkerna och på fälten, bara vilja satsa på att bibehålla vigören.

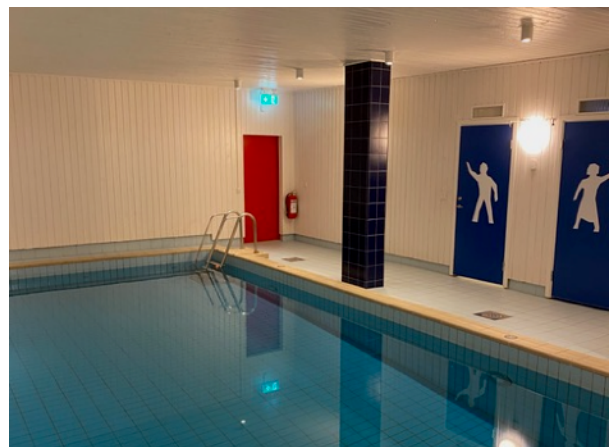
Vill man ta det lugnt och bara njuta, finns många platser där man kan fika längs Djurgårdskanalen; Källhagens värdshus, Stockholms Roddförening, Kruthuset, Blockhusudden och i Djurgårdsbrunns korvkiosk finns stans bästa varmkorv (i skrivarens tycke). Sommartid är Tessinparken en vacker och väldoftande oas med sitt överdåd av rosor. Där kan barnen roa sig i egen bassäng när föräldrarna tar det lugnt på utecaféet.

Det kulturella utbudet i närområdet räcker en livstid! Här ligger Museiparken med Tekniska, Polis, Idrotts, Ostasiatiska och Sjöfartsmuseet. På Djurgården finns en mångfald av museer med ständigt varierande utställningar. Många med fritt inträde. Historiska museet på Narvavägen har som de flesta andra museer en trevlig restaurang. En god lunch får man på Musikhögskolan som ofta ger gratis konsert i samband med lunchen. Detta som ett alternativ till Berwaldhallen med sina internationella gästspel.

Mat kan man njuta av i alla dess former i vårt restaurangtöta område. Fina råvaror finns sommartid på Bondens marknad i Tessinparken. I nyrenoverade Östermalmshallen finner man specialiteter utöver det fina sortimentet i Fältöversten.

Vill man längre bort nås hela Storstockholm med buss och T-bana utanför dörren!

Glöm inte Resolutionens möjligheter till fest i vår lummiga trädgård, boule, sola och grilla på solaltanen, bad och bastu i spaavdelningen, träning i motionslokalen som även kan bokas för större sammankomster.



Ja vi lever i ett eget kosmos som har så mycket att erbjuda. Ta vara på möjligheterna. Utforska och finn mer!

Vår fastighet

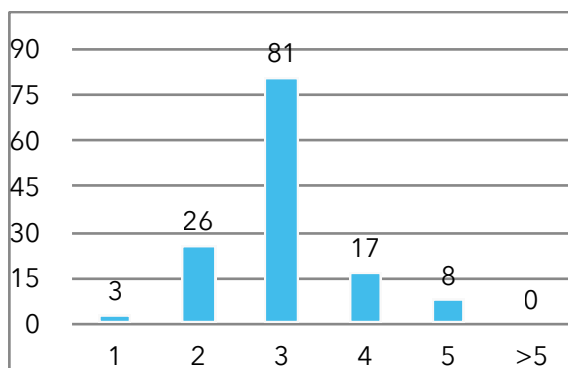
Bostadsrättsföreningen Resolutionen bildades 1975. Nya Asfalt AB fick i uppdrag att upprätta fastigheten som ritats av Lettströms Arkitektkontor AB med Aare Saks som arkitekt. Föreningen övertog fastigheten med tillträde 1978. Inflyttning skedde successivt med början 1979.

Det var för dåtiden en välutrustad fastighet som upprättades med väl tilltaget varmgarage, flertalet cykel- och barnvagnsrum, bastu med pool, motions/festlokal, takterrass, 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.

Styrelsens 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 2021

Styrelsen har i tillägg till möten varje månad arbetat löpande enligt den fastställda arbetsfördelningen.

Styrelsen har en arbetsfördelning för fokusering på väsentliga områden som motions- och poolanläggning, fastighetsskötsel, lägenhetsrenoveringar, trädgårdsanläggningen, lokalvård och kommunikation. Tanken är att även medlemmar kan engageras för tillfälliga uppgifter och projekt.

Energiförbrukningen är en stor post och kostnaderna har en stigande trend

Fastigheten fick i energideklaration 2019 klassning E, inte långt ifrån ett D. Detta är rimligt för byggnader från slutet av 1970-talet. Fastigheten har försetts med värmepumpar för värmeåtervinning av ventilationsluften. Tvättstugor och belysning uppgraderas successivt med mer energibesparande alternativ. Den totala energiförbrukningen ligger de senaste åren strax under 90 kWh/kvm.

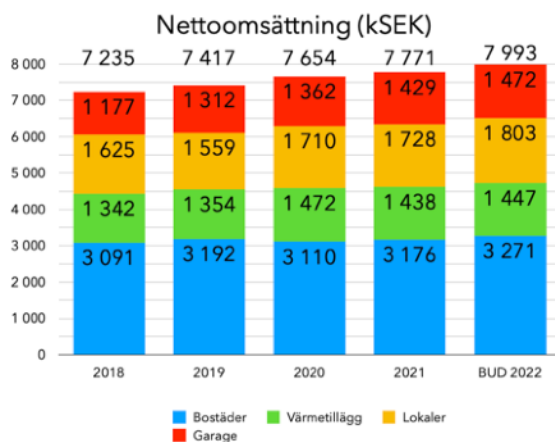
Detta är ett område som kräver fortsatt fokus. I december 2021 rusade elpriserna och förefaller stanna på en relativt hög nivå.

Föreningen har upphandlat ett mixavtal med blandning av rörlig och fast tariff.

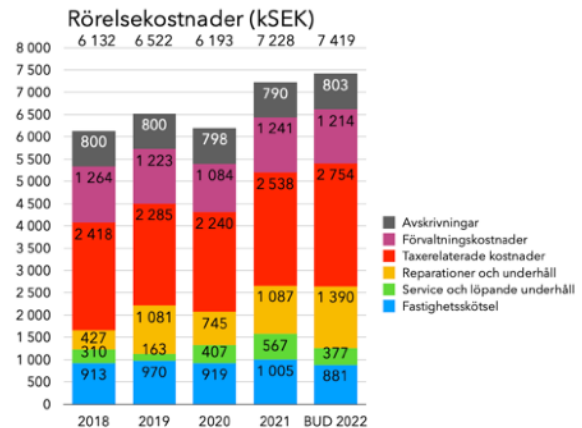
Även priset för fjärrvärme har ökat kraftigt för 2022. Solceller kommer att beaktas när det blir dags för nytt yttertak. Vi kommer att på nytt göra kalkyler för installation av bergvärme.

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 har vi från och med 2022 gjort, och kommer att fortsätta 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 fjärrvärmekostnader. Resterande kostnader täcks av årsavgiften och baseras på lägenheternas andelstal. För år 2022 gör vi en uppjustering av garagehyrorna med 100 kr/månad. Även avgifterna höjs med ca 4 %. Värmetillägget får enligt beräkningsmodellen endast en mindre justering. 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.



I mars 2022 när vi skriver årsberättelsen för 2021 är vår värld i en omtumlande situation. När det kändes som att vi passerat några pandemikriser går vi rakt in i en krigssituation i vårt närområde. Detta har medfört skenande energikostnader och kraftigt ökad inflation. Även ränteutvecklingen är osäker i framtiden. Budgeten har arbetats fram i ett tidigare skede, men vi har försökt ta viss höjd för osäkerheter.

Om vi ser på delarna i rörelsekostnaderna så har vi lyckats hålla några kostnadsslag på nästan oförändrad nivå ett antal år. Det är två områden som börjat sticka ut. Det är dels de taxebundna kostnaderna, det vill säga tvingande kostnader där priserna sätts utan någon möjlighet för oss att påverka. Det är främst energikostnader som visar kraftiga ökning - inte minst det senaste halvåret.

Löpande och planerat underhåll kommer att medföra dubblade kostnader jämfört med två år tillbaka. Vår fastighet är drygt 40 år och träder nu in i perioder där väsentliga underhållskostnader blir nödvändiga. De större projekten de närmaste fem åren är hissbyten och omläggning av tätskiktet på gården (som är garagets tak). Det blir stora ingrepp i vår boendesituation som medför kostsamma åtgärder.

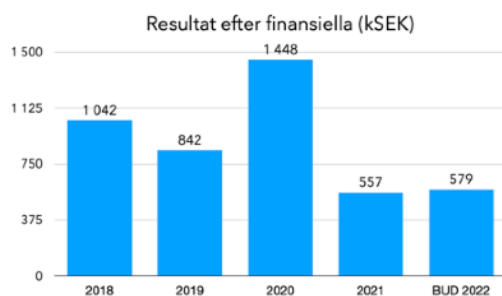
Inför 2023 har kommunen aviserat regler för tvingande sortering av matavfallet. Det är inget vi har i underhållsplanen och det innebär förmodligen en större investering.

Vi tittar för närvarande på olika lösningar för att både tillgodose bästa bekvämlighet för oss boende och rimliga kostnader för föreningen.

Föreningen har en god ekonomi. Under 2020 löstes de sista lånen och föreningen är nu skuldfri. Vi har ett likviditetsöverskott som vi bygger vidare på. Det kommer att behövas som kontantinsats vid större underhåll. Underhållsplanen, som ligger på hemsidan, sträcker sig fram till 2051. Kommande större underhållsprojekt kommer att behöva finansieras med upplåning. Kostnaderna i samhället ökar och vi kommer att behöva kompensera oss för detta med rimliga höjningar av våra avgifter framöver.

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 2.



Årets resultat blev sämre än föregående år, beroende på en förskjutning av planerade underhållsåtgärder (OVK) som belastade 2021 i stället för 2020.

Resultatet i en bostadsrättsförening är inte en målsättning i sig. Intäkterna skall över tid balansera kostnaderna.

En stor kostnadspost är avskrivningarna på ca 800 tkr. Dessa leder inte till någon utbetalning. När man lägger tillbaka avskrivningarna till årets resultat får man det så kallade kassaflödet. Med ett positivt kassaflöde skapar vi den eftersträlvade likviditets-reserven, som är en god grund för kommande underhållsåtgärder.

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.

Med framförhållning och löpande underhåll av byggnaden försöker vi undvika plötsliga större underhållsåtgärder.

På flera årsstämmor har det motionerats och diskuterats om laddstolpar för elbilar i garaget. Stämman har 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.



Nyckeltal

	2018	2019	2020	2021	BUD 2022
Intäkter	7 235	7 417	7 654	7 771	7 993
Resultat	1 042	842	1 448	557	579
Soliditet	88 %	88 %	95 %	95 %	95 %
Intäkter kr/kvm					
-bostäder	378	386	403	403	422
-lokaler	2 154	2 202	2 253	2 414	2 357
-garage	466	519	539	566	583
-totalt	490	507	529	537	552
Belåning/kvm bo- stadsyta	362	362	0	0	0
Räntekänslighet	1,2 %	1,2 %	0 %	0 %	0 %
Övr. drift och un- derhåll/kvm	177	208	208	255	256
El och fjärrvärme kr/ kvm	104	102	90	104	117
Kassaflöde från lö- pande verks.	1 546	1 642	2 246	1 345	1 382

Styrelsen i Brf Resolutionen

Bilaga 1 Budget 2022

	Budget 2022	Budget 2021	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
Föreningens intäkter									
Årsavgifter och hyror	6 511 125	6 200 630	6 232 918	6 100 805	5 996 792	5 691 960	5 684 478	5 685 976	5 186 592
Värmedeb. Och övriga intäkter	1 482 000	1 435 000	1 538 025	1 553 355	1 420 557	1 543 165	1 402 519	1 370 005	1 728 160
Summa föreningens intäkter	7 993 125	7 635 630	7 770 943	7 654 160	7 417 349	7 235 125	7 086 997	7 055 981	6 914 752
Drift- och underhållskostnader									
Drift och skötsel	- 4 141 995	- 4 046 300	-4 110 614	-3 566 663	-3 419 008	-3 603 312	-2 797 117	-2 722 304	-2 498 592
Underhåll och reparationer	- 1 260 000	- 1 145 000	-820 161	-628 477	-656 325	-298 550	-1 742 418	-2 723 228	-1 877 070
Övriga förvaltningskostnader	- 968 600	- 938 965	-1 004 844	-833 771	-830 309	-1 206 582	-1 073 381	-1 061 057	-791 964
Summa driftskostnader	-6 370 595	-6 130 265	-5 935 619	-5 028 911	-4 905 642	-5 108 444	-5 612 916	-6 506 589	-5 167 626
Planerat underhåll		- 210 000	-266 994	-116 938	-424 953				
Driftnetto	1 622 530	1 295 365	1 568 330	2 508 311	2 086 754	2 126 681	1 474 081	549 392	1 747 126
					*)				
Föreningens övriga kostnader	- 245 520	- 240 480	-235 712	-249 794	-392 369	-222 892	-318 825	-309 290	-313 172
Resultat före avskrivningar	1 377 010	1 054 885	1 332 618	2 258 517	1 694 385	1 903 789	338 789	240 102	1 433 954
Avskrivningar	- 803 000	- 803 000	-790 414	-798 021	-800 193	-800 193	-816 467	-774 924	-810 847
Resultat efter avskrivningar	574 010	251 885	542 204	1 460 496	894 192	1 103 596	338 789	-534 822	623 107
Övr ränteutäkt o liknande	5 000	15 000	13 372	16 335	5 524	11	175	51	418
Räntekostnader och liknande		-	0	-28 568	-58 045	-61 436	-83 120	-119 815	-123 765
Summa finansiella poster	5 000	15 000	13 372	-12 233	-52 521	-61 425	-82 945	-119 764	-123 347
Resultat efter finansiella poster	579 010	266 885	555 576	1 448 263	841 671	1 042 171	255 844	-654 586	499 760
Resultat före skatt	579 010	266 885	555 576	1 448 263	841 671	1 042 171	255 844	-654 586	499 760
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	579 010	266 885	555 576	1 448 263	841 671	1 042 171	255 844	-654 586	499 760
				*) 2019 redovisas två års styrelsearvoden pga ändrad periodisering					

Bilaga 2 Fastighetens förvaltning och skötsel**Historik**

- | | |
|--|---|
| <p>2021 OVK avslutades med godkännande
Ny belysningsarmatur i portiken och entréerna samt målning av dessa tak
Aggregat för avfuktning har ersatt torkskåp i tvättstuga och fläkt i torkrum på Värtavägen
Målning och reparation av plank vid uteplatserna
Hjärtstartare vid Värtavägen 30
Trädgårdsmöbler till nedre trädgården</p> <p>2020 Översyn och målning av yttertak samt tak vid portik
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) påbörjades med planerat avslut 2021
Ny torktumlare i en av tvättstugorna
Ny gunga för 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 Banèrgatan 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 innamätet i tilluftsaggregat TA3 och TA4
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> |
|--|---|