

2022
Årsberättelse
Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Resolutionen

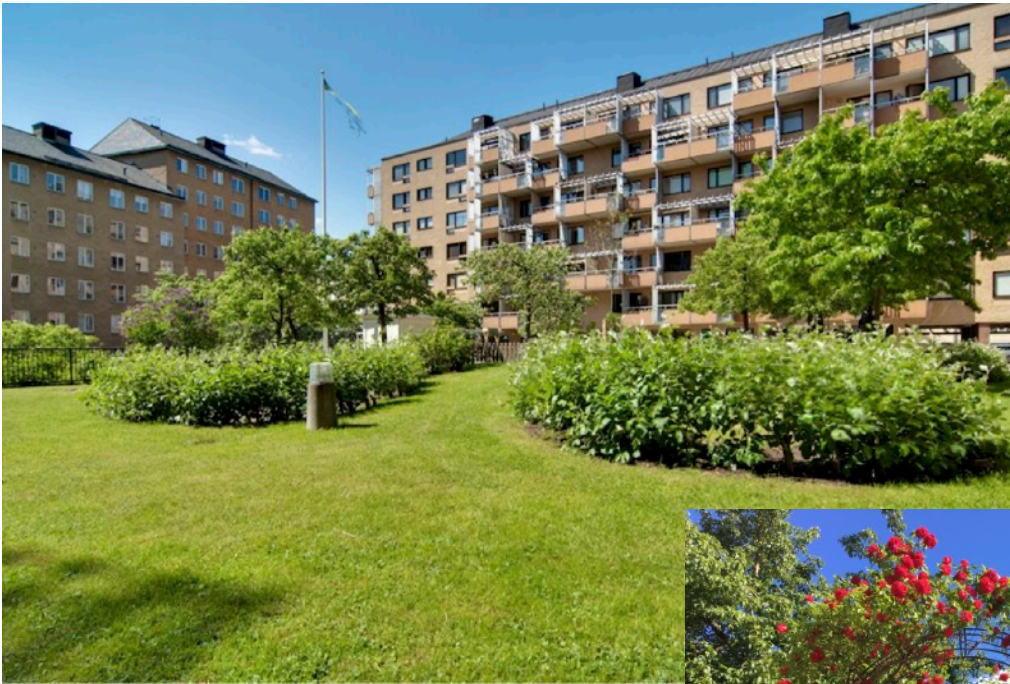


Denna rapport innehåller:

Årsberättelsen sidorna 1 - 7 samt bilaga 1 och 2

Årsredovisningen sidorna 1 - 18

Revisionsberättelsen sidorna 1 - 2



Några ord från styrelsens ordförande

Året som gått har präglats av nya utmaningar. Politiska kriser har lett till brist på energi som därmed ökat i pris och medfört en generell prishöjning, som verkar bli permanent. Av det följer en ambition om att bli mer energieffektiv. Ett upprop i INFO bladet efter intresserade medlemmar, villiga att arbeta med detta i projektform, resulterade endast i ett svar. Eftersom det ligger i allas vårt intresse att hålla kostnaderna nere för ett behagligt boende, fortsätter vi våra ansträngningar att samla en grupp att leda detta arbete och rapportera till styrelsen.

I övrigt blev 2022 ett lugnt år i föreningen utan större överraskningar.

Fullt lika lugnt blir det inte 2023. Vi påbörjar nu de tunga underhållsåtgärderna som aviserats tidigare år och som finns dokumenterade i den långsiktiga underhållsplanen. Under andra halvåret 2023 startar renoveringen av hissarna. En ofrånkomlig åtgärd för att i tid säkerställa hissarnas funktion och säkerhet. Genom att göra detta nu kan vi noggrant planera utbytet och undvika risken för att försätta oss i en krissituation då allt måste ske snabbt. För vissa, som är helt beroende av hissarna, kan detta bli en besvärlig tid då respektive hiss står i cirka 4 veckor. För andra en möjlighet till motion. För att underlätta genomförandet och snabbt lösa uppkomna problem, kommer styrelsen att tillsätta en grupp för kommunikation och koordinering med medlemmarna och entreprenören.

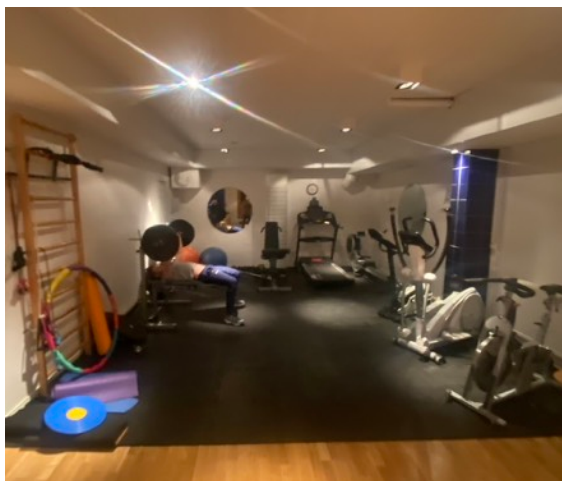
Här följer en beskrivning av året som gått.

Trevlig läsning.

Ordföranden

Livet i Resolutionen

Föreningen har ett omfattande utbud av aktiviteter att erbjuda medlemmarna, pool för motionssimmare och ledarledd vattengymnastik, bastu för relax och hälsa, välutrustad motionslokal med möjlighet till både pingis och dart samt tränarledda motionspass.



Vid behov kan motionslokalen omvandlas till en välutrustad festlokal.



På sommarhalvåret kan vi sola på altanen och tända grillen för en kvällsfest.

Vår stora trädgård är mer än en vacker utsikt. Där finns bersåer för sköna stunder och en välhållen boulebana.

Vi har möjlighet att bjuda gäster att övernatta i vårt fräscha Gästrum.

Återvinningsrum, hobbyrum, garage, däckförråd, biltvätt, cykel/barnvagnsförråd. Listan är lång på våra faciliteter.

Alla dessa faciliteter drar energi. En kostnad som vi alla delar på. Därför är det viktigt att vi engagerar oss i möjligheter att bli energieffektiva. Några i styrelsen har engagerat sig i denna utmaning och arbetar med de mer infrastrukturella utmaningarna som energiförsörjning till lägre kostnad via solceller och bergvärme, lägre energiförbrukning genom minskat svinn, värmejustering och effektivare utrustning.

Alla kan göra något och det är många som bidrar.

Att skapa gemenskap och trivsel i föreningen är också viktigt. Det ger en känsla av trygghet.

Vi har många "hustomtar" som ser till fastigheten, "trädgårdsmästare" som sköter trädgården (stort tack till alla med uteplatser och balkonger som bjuder på fantastisk blomsterfärgning på sommaren), värd som sköter gästrummet och flera "lekledare" som arrangerar gemensamma aktiviteter.

Men den bästa känslan av trivsel och trygghet står vi alla för genom att bry oss om varandra; hälsa och byta några ord i farten. Trivsel behöver inte kosta mer än ett leende. Låt oss bjuda på det!

Vår fastighet

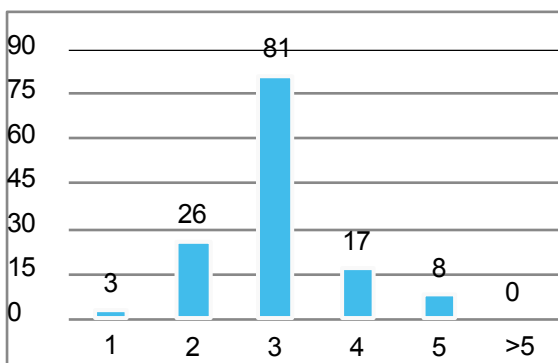
Bostadsrättsföreningen Resolutionen bildades 1975. Nya Asfalt AB fick i uppdrag att upprätta fastigheten som ritats av Lettströms Arkitektkontor AB med Aare Saks som arkitekt. Föreningen övertog fastigheten med tillträde 1978. Inflyttning skedde successivt med början 1979.

Det var 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, 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 2022

Styrelsen har i tillägg till möten varje månad arbetat löpande enligt fastställd arbetsfördelning.

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

Energiförbrukningen är en stor post och kostnaderna har exploderat sedan 2021.

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 har stannat på en hög nivå.

Föreningen har upphandlat ett mixavtal med blandning av rörlig och fast tariff. Avtalet löper ut i slutet av 2023.

Även priset för fjärrvärme har ökat kraftigt. Vår energivision inkluderar utvärdering av solceller och bergvärme.

Styrelsens kommentarer till det ekonomiska utfallet

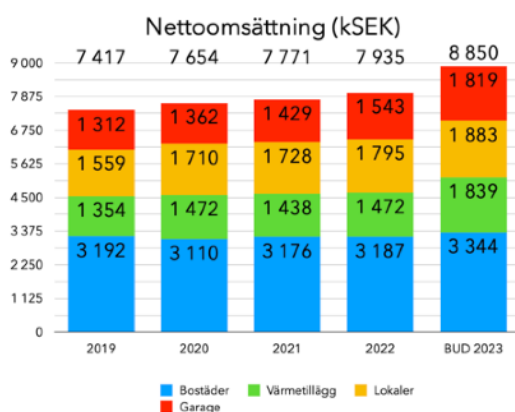
Styrelsen arbetar för en långsiktig förvaltning av fastigheten genom planering av underhåll och upprätthållande av en stabil och god ekonomi. Den ekonomiska ambitionen är att medlemmarna ska ha en jämn och förutsägbar utveckling av årsavgiften utan kraftiga svängningar. Det är en utmaning med dagens höga energipriser och en ökad inflation.

Under föreningens första årtionden låg det ekonomiska fokuset på låga avgifter. Detta medför att de boende inte betalar för sin "förbrukning" av fastigheten. Olika komponenter måste successivt ersättas med nya. Det är därför viktigt att föreningen sätter av medel för framtida underhåll.

Under senare år har budgeterats och tagits ut avgifter med målet att ha ett positivt kassaflöde på minst 1 miljon kronor/år. Detta gör att vi, när vi nu 2023 står inför att byta ut hissarna, har lagt undan medel så att hissprojektet kan självfinansieras.

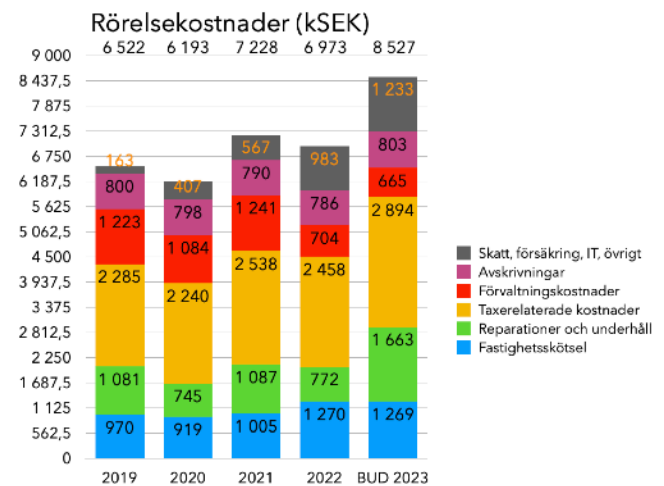
I underhållsplanen ligger ett antal nya stora underhållsprojekt, som kommer att medföra ett behov av upplåning. Förhoppningsvis ligger detta några år bort, då vi under 2023 planerar att avyttra en hyreslägenhet i huset.

I årets förslag till nya stadgar ingår en paragraf, där avsättning för underhåll tydligare kopplas till föreningens underhållsplan.



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 2023 gör vi en uppjustering av garagehyrorna med 200 kr/månad. Avgifterna höjs med cirka 5 %. På grund av de stigande energipriserna ökar värmetillägget med cirka 25%. Totalt innebär detta att debiteringar på bostäderna ökar med cirka 12%.

I mars 2023 när vi skriver årsberättelsen har



vi sett Sverige drabbas av en hög inflation. Det slår mot samtliga kostnadslag, inte minst de taxebundna kostnaderna som vi inte kan påverka. Här ingår fjärrvärme, el, vatten och sophämtning. Samtliga är kraftigt höjda. För år 2021 ökade kostnaderna med 19%, 2022 var ökningen 15%, och vi budgeterar en ökning på 18 % för 2023. Det innebär att dessa kostnader över tre år har ökat med drygt 60%. Dessa utgifter står för 40% av våra totala utgifter.

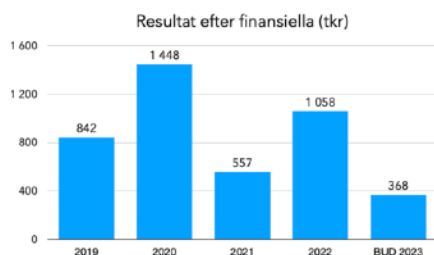
Vår fastighet är drygt 40 år och träder nu in i perioder där väsentliga underhållskostnader blir nödvändiga. De större projekten de närmaste fem åren är hissbyten och

omläggning av tätskiktet på gården (som är garagets tak). Det blir stora ingrepp i vår boendesituation som medför kostsamma åtgärder.

2023 har kommunen infört nya regler för tvingande sortering av matavfallet. Vi har fått information att man investerar i en avfallsanläggning som ska kunna sortera olikfärgade påsar för matavfall. Det innebär att vi skulle kunna behålla våra sopnedkast och vi har i avvaktan på den nya avfallsanläggningen dispens från att genomföra nya installationer för matavfall.

Trots effekter på vår ekonomi enligt ovan har föreningen 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. Styrelsen arbetar för att avgifterna fortsättningsvis skall ligga på rimliga nivåer trots att kostnaderna i samhället bedöms komma att öka.

Viktigare underhållsåtgärder de senaste 10 åren, se bilaga 2



Resultatet för 2022, +1 miljon kronor, blev dubbelt så bra som budgeterat. Förskjutningar av reparations- och underhållskostnader mellan åren påverkar resultat. Den löpande verksamheten 2023

budgeteras ge ett väsentligt lägre resultat (+0,3 miljoner kronor), vilket inte inkluderar kostnaderna för den planerade hissrenoveringen. Med beaktande av dessa kostnader, enligt våra redovisningsregler (K2), torde redovisat resultat därför bli ett underskott på cirka 10 miljoner kronor.

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

En stor kostnadspost är avskrivningarna på cirka 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 eftersträvade likviditetsreserven, 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 (tkr)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 BUD
Intäkter	7 235	7 417	7 654	7 771	7 998	8 885
Resultat	1 042	842	1 448	556	1 058	368
Soliditet	0,88	0,88	0,95	0,95	0,97	
Intäkter kr/kvm						
-bostäder	378	386	403	413	417	463
-lokaler	2 154	2 202	2 253	2 277	2 365	2 481
-garage	466	519	539	566	611	720
-totalt	490	507	529	537	553	614
Belåning/kvm bostadsyta	362	362	0	0	0	0
Räntekänslighet	0,012	0,012	0	0	0	0
Övr. drift och underhåll/ kvm	177	208	208	256	218	310
El och fjärrvärme kr/kvm	104	102	90	103	127	144
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 846	1 642	2 246	1 346	1 844	1 171

Stockholm 2023-05-08

Styrelsen i Brf Resolutionen

Bilaga 2 Fastighetens förvaltning och skötsel

Historik

2022	Fjärrkontroller till garageporten Fogning och plattsättning fasad och balkonger Uppgradering kontrollrum poolen Uppgradering brandsäkerheten		Stamventiler utbytta, samtliga nu utbytta Uppgradering av Dataundercentral (DUC)
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	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
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	2014	Byte av värmeslingor för resterande takbrunnar Ommålning av plan och underhåll av trätrall vid några av uteplatserna
2019	Nya varmmanglar Färdigställande av gästrummet	2013	Renovering av pool- och motionsavdelning avslutad Byte av innanmätet i tilluftsaggregat TA3 och TA4 Byte av värmeslingor och åtgärd av läckage till fyra takbrunnar
2018	Målning av smidesräcken Underhåll av gårdsbelysning Sopkaruseller utbytta till kärl Ny VVC-pump (VarmVattenCirkulation) Elrevision av fastighetens ställverk Ny avgasare för värmesystemet	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
2017	Målning av fönster slutfördes Takåtgärder, nynockplåt och målning där flagning skett Spolning av avloppsstammar Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lokalerna Kameraövervakning i garaget utbytt	2011	Målning golv och väggar i källargångar
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	2010	Nya VVC-ventiler (VarmVattenCirkulation)