

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Resolutionen

716416-3284

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.) Inget större underhåll planeras de närmaste åren förutom ommålning av taket samt omläggning av takterrassens tätskikt. Medel reserveras årligen till det löpande underhållet.

Årsavgifterna som varit oförändrade under ett antal år höjdes under 2019 med 4%. Utöver avgiften debiteras medlemmarna ett värmetillegg baserat på ett genomsnitt av de tre senaste årens energikostnader.

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.

A

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "MW", and "AT".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under 2019 har hantverkslokalen byggts om till ett gästrum för boende i huset till en kostnad av ca 425 tkr. I början av året uppstod en läcka i yttertaket pga en skada som uppkommit vid snöskottning. Reparation samt relaterade skador i tre lägenheter åtgärdades till en kostnad av knappt 150 tkr. I övrigt har normalt mindre underhåll utförts. Totalt ligger kostnaderna för detta väl inom budgeterade ramar.

Lån

Av föreningens lån löstes 1 950 000 kronor i kvartal 1, 2020 och resterande 3 300 000 kronor kommer att lösas i kvartal 3, 2020 varefter föreningen är skuldfri.

Likviditet

Då likviditeten är god har likviditetsöverskottet placerats på räntebärande konto i SBAB.

Ny fastighetstaxering

Under 2019 höjdes fastighetens taxeringsvärde med 33% till 432 400 000 kr.

Svårbedömda behov och risker

Tidigare beräkningar gör sannolikt att yttertaket samt gårdsbjälklaget kommer att behöva åtgärdas. 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.

Yttertakets livslängd förlängs genom en planerad målning med specialfärg under 2020.

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

Medlemsinformation.

Under året har 9 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya ägare, varav 2 genom arv/gåva. Föreningen har 189 medlemmar. På grund av ägarbyte har 9 medlemmar utträtt och 9 nya medlemskap beviljats.

Styrelsens kommentar till föreningens bokslut och ekonomi

För år 2019 redovisas ett överskott på 841 672 SEK (1 133 TSEK). Inga oväntade händelser har påverkat resultatet i negativ riktning. Utfall stämmer väl med budgeterade kostnader, bortsett från ett överdrag på grund av fuktskador. 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. Årets resultat har belastats med 2 års styrelsearvoden på grund av ändrad periodisering av arvoden.

B

AK
MS
WV
AI. MW

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma 23 maj 2019 tillsatte följande styrelse:

Leif Lundqvist	Ordförande	Lennart Lif	
Mats Carlsson		Arne Rössel	
Agneta Ingelsten		Mattias Öhman	
Maria Nikula		Gabriella Bernhoff	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

Per Anders Bergman
Maria Nihlén
Elisabet Ringblom

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 417	7 235	7 027	7 028
Resultat efter finansiella poster	842	1 042	256	-655
Soliditet (%)	88,1	88,4	87,9	90,0

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	2 421 465	-4 986 331	1 042 171	59 431 035
Disposition av föregående års resultat:			973 200	68 971	-1 042 171	0
Årets resultat					841 672	841 672
Belopp vid årets utgång	61 400 000	-446 270	3 394 665	-4 917 360	841 672	60 272 707

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 917 360
årets vinst	841 672
	-4 075 688

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 297 200
	-5 372 888
	-4 075 688

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

19
WS
MS
AT

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 417 350	7 235 125
Summa rörelseintäkter		7 417 350	7 235 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 000 180	-4 510 145
Övriga externa kostnader	4	-330 413	-598 299
Personalkostnader	5	-392 369	-222 892
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-800 193	-800 193
Summa rörelsekostnader		-6 523 155	-6 131 529
Rörelseresultat		894 195	1 103 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 524	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 047	-61 436
Summa finansiella poster		-52 523	-61 425
Resultat efter finansiella poster		841 672	1 042 171
Resultat före skatt		841 672	1 042 171
Årets resultat		841 672	1 042 171

Handwritten signatures and initials:
13/11
MS
M
BAI

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	56 003 919	56 794 333
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 607	17 386
Summa materiella anläggningstillgångar		56 011 526	56 811 719

Summa anläggningstillgångar

56 011 526

56 811 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 277 585	1 134 127
Övriga fordringar		29 101	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 822	235 737
Summa kortfristiga fordringar		1 566 508	1 370 729

Kassa och bank

Kassa och bank		10 865 868	9 058 289
Summa kassa och bank		10 865 868	9 058 289
Summa omsättningstillgångar		12 432 376	10 429 018

SUMMA TILLGÅNGAR

68 443 902

67 240 737

Handwritten signatures and initials:
13 dsl
W
W
W
W

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 953 730

60 953 730

Fond för yttre underhåll

3 394 665

2 421 465

Summa bundet eget kapital

64 348 395

63 375 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 917 360

-4 986 331

Årets resultat

841 672

1 042 171

Summa fritt eget kapital

-4 075 688

-3 944 160

Summa eget kapital

60 272 707

59 431 035

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

5 250 000

Summa långfristiga skulder

0

5 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 250 000

0

Förskott från kunder

2 573

2 573

Leverantörsskulder

373 259

393 794

Skatteskulder

115 192

67 348

Övriga skulder

139 543

50 520

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 290 628

2 045 467

Summa kortfristiga skulder

8 171 195

2 559 702

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 443 902

67 240 737

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 960 819	2 888 604
Årsavgifter lokaler	1 063 446	1 037 508
Hyror bostäder	59 280	59 280
Hyror lokaler	495 176	529 532
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	1 178 319	1 039 126
Hyror garage och parkeringsplatser moms	133 840	137 910
Debiterad uppvärmning	1 354 396	1 342 404
Övriga intäkter	172 074	200 761
	7 417 350	7 235 125

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	572 395	401 657
Städning	376 733	339 495
Hiss	89 052	265 187
El	632 916	720 418
Fjärrvärme	846 675	783 921
Vatten	168 834	204 290
Fastighetsförsäkringar	175 520	166 008
Reparation och underhåll	895 319	101 125
VVS	38 158	84 396
Ventilation	75 162	98 016
Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 013
Renhållning	258 998	362 541
Övriga fastighetskostnader	370 523	525 803
Fastighetsskatt/avgift	499 895	442 275
	5 000 180	4 510 145

P.g.a. ändrad klassificering 2019 är balanserna inte helt jämförbara mellan åren avseende Fastighetsskötsel, Reparation & underhåll samt Övriga fastighetskostnader. Totalen är dock opåverkad.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	156 956	169 934
Konsultarvoden	3 375	84 666
Data/tele/post	36 116	37 757
Styrelse/medlemsmöten	21 788	15 423
Revisionsarvode	22 250	21 750
Övriga förvaltningskostnader	85 835	101 741
Förluster på lokalhyresfordringar	4 093	167 028
	330 413	598 299

Not 5 Arvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden	325 753	184 500
Lagstadgade sociala avgifter	66 616	38 392
	392 369	222 892

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

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	71 981 800	67 658 029
Renovering/underhåll	0	4 323 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 981 800	71 981 800
Ingående avskrivningar	-15 187 467	-14 397 053
Årets avskrivningar	-790 414	-790 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 977 881	-15 187 467
Utgående redovisat värde	56 003 919	56 794 333
Taxeringsvärden byggnader	169 000 000	136 800 000
Taxeringsvärden mark	263 400 000	187 600 000
	432 400 000	324 400 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 16 586 500 kr

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	253 962	253 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 962	253 962
Ingående avskrivningar	-236 576	-226 797
Årets avskrivningar	-9 779	-9 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 355	-236 576
Utgående redovisat värde	7 607	17 386

Not 8 Kortfristiga skulder

Föreningen har för avsikt att lösa lånen under 2020, därav anses lånen vara av kortsiktig karaktär.

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	850 000	850 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	600 000	600 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-03-01	500 000	500 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-01	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek 1,10% villkorsändring 2020-09-30	500 000	500 000
	5 250 000	5 250 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Av föreningens lån löstes 1 950 000 kronor i kvartal 1, 2020 och resterande 3 300 000 kronor kommer att lösas i kvartal 3, 2020 varefter föreningen är skuldfri.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

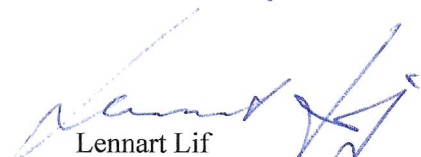
Stockholm 2020-04-06


Leif Lundqvist
Ordförande



Mats Carlsson


Agneta Ingelsten


Maria Nikula


Lennart Lif


Arne Rössel


Mattias Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzell Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Resolutionen, org.nr 716416-3284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resolutionen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Resolutionen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-12



Per Engzell

Auktoriserad revisor