

Årsredovisning för

# **Brf Resona Trädgårdsbacken**

769637-6537

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Styrelsen för Brf Resona Trädgårdsbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsår 2023. Föreningen har sitt säte i Solna Kommun.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Resona Trädgårdsbacken, registrerades hos Bolagsverket den 2019-07-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### **Fastighetsfakta**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Resona Projekt Järva AB från Resona Projekt Trädgårdsbacken AB den 2019-12-20. Bolagets enda tillgång var fastigheterna Solna Järva 2:30 och Kotten 23. Fastigheterna har sedan genom transportköp förvärvats av föreningen. Totalentreprenadkontrakt tecknades 2020-11-05 med Resona Entreprenad respektive 2020-06-10 med Resona Anläggning.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har förvärvat fastigheten Järva 2:30 och Kotten 23 i Solna kommun. Fastigheten byggdes 2020/2021 och värdeåret är 2021. Fastigheten består av 34 radhus med en bostadsyta om totalt 4 616 kvm. Husen fördelas enligt följande: fyra radhuslängor i två och tre plan i anslutning till varandra (radhus 2 våningar, stadsradhus 3 våningar). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där även kollektivt brf tillägg ingår. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del samfällighet, se nedan. Föreningen har ingen underhållsplan.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen har del i en gemensamhetsanläggning, GA:3, som ingår i Skogsstadens samfällighetsförening. I GA:3 ingår bl.a. gångvägar, lekplats, parkering, belysning, städning kassun, ledningar och tillhörande komponenter Triple Play och trädgårdsskötsel av gemensamma ytor.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar.  
Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2023 haft följande sammansättning:

Rasmus Bäckström	Ledamot, Ordförande
Mehari Afewerchi	Ledamot
Ali Albazi	Ledamot
Anna Skarpman	Ledamot
Ingridin De Negreiros Cruz	Ledamot
Maksym Girnyk	Suppleant

### **Revisorer**

Benjamin Henriksson	KPMG AB
---------------------	---------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för BRF:en har under året arbetat hårt för att förbättra förhållandena för medlemmarna. På kostnadssidan har styrelsen valt att justera avgifterna i föreningen. På grund av det rådande ränteläget har vi sett över våra avgifter och beslutat att höja dessa för att säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för att betala amortering och räntor.

Styrelsen har arbetet aktivt med 2-årsbesiktningen för att säkerställa att våra intressen beaktas och att alla fel åtgärdas. Vi har fortsatt en löpande dialog med Resona för att åtgärda samtliga fel och reda ut en del frågetecken kring underhållsplan, markägande och andra bristfälliga överlämningar från Resona. Vi har identifierat ett antal fel och brister som vi har vidarebefordrat till Resona för åtgärd och vi fortsätter följa upp dessa frågor för att säkerställa att de åtgärdas på ett tillfredsställande sätt.

Sopkasunen på Gunnarbovägen 40 har omdisponerats till kasun för endast matavfall enligt nya krav från Solna Stad.

### Planerad verksamhet 2024

Under 2024 har vi som mål att fortsätta arbeta och följa upp den pågående 2-årsbesiktningen för att säkra våra intressen. Vi kommer också att fortsätta att reda ut frågor avseende markägande, säkerställa att anmälda brister och fel åtgärdas på ett effektivt sätt och hålla en nära uppföljning för att se till att alla åtgärder utförs som planerat. Vi följer fortsättningsvis den ekonomiska utvecklingen och vidtar åtgärder vid behov för att säkra föreningens ekonomi i takt med att bankräntorna stiger. En avgiftshöjning om 10 % från 1 januari 2024.

Vidare har styrelsen beslutat att ansluta till Boappa. Vi räknar med att appen kommer att vara ett viktigt verktyg för att förbättra kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna och för att göra det enklare att hålla sig uppdaterad om vad som händer i föreningen.

Nyckeltal	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	2 694 564	2 116 132	363 245	-
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 124 009	-624 537	-37 191	-
Soliditet (%)	77,9	77,5	83,4	3
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	584	458	406	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 702	9 801	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	9 702	9 801	-	-
Räntekänslighet (%)	17	21	-	-
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	100	100	-	-
Sparande/kvm totalyta (kr)	132	240	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,3	1,3	-	-

### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Sparande/kvm totalyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år ett negativt resultat vilket framförallt beror på höga räntekostnader samt årets avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och styrelsen har valt att amortera ca. 457 tkr vilket påverkar föreningens likviditet kortsiktigt men bedöms gynna medlemmarna på längre sikt. För att säkra föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen valt att höja avgiften med 10% från och med 1 januari 2024.

## Förändring Eget Kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föregående års resultat	Årets resultat	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	214 807 500			214 807 500
Uppskrivnings fond	44 189 226			44 189 226
Upplåtelse- avgifter	21 167 500			21 167 500
Yttre rep. fond	38 500	38 500		77 000
Balanserat resultat	-118 688 355	-663 037		-119 351 392
Utgående resultat	-624 537	624 537	-1 124 009	-1 124 009
	<b>160 889 834</b>	<b>-</b>	<b>-1 124 009</b>	<b>159 765 825</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-119 351 392
årets resultat	-1 124 009
	<b>-120 475 401</b>

Styrelsen föreslår att:

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	230 800
i ny räkning överföres	-120 706 201
	<b>-120 475 401</b>

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 694 564	2 116 132
Övriga intäkter		2 538	1 899
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 697 102</b>	<b>2 118 031</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-503 123	-355 000
Övriga externa kostnader	4	-118 392	-66 608
Personalkostnader	5	-9 190	-9 190
Avskrivningar	6	-1 732 078	-1 732 078
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 362 783</b>	<b>-2 162 876</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>334 319</b>	<b>-44 845</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	9
Räntekostnader		-1 458 328	-579 701
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 458 328</b>	<b>-579 692</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 124 009</b>	<b>-624 537</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	203 312 862	205 044 941
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 312 862</b>	<b>205 044 941</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>203 312 862</b>	<b>205 044 941</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	132 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 309	121 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 309</b>	<b>253 441</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 701 004</b>	<b>2 344 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 823 313</b>	<b>2 597 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 136 175</b>	<b>207 642 785</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 807 500	214 807 500
Uppskrivningsfond		44 189 226	44 189 226
Upplåtelseavgifter		21 167 500	21 167 500
Föreningens fond för yttre underhåll		77 000	38 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>280 241 226</b>	<b>280 202 726</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-119 351 393	-118 688 355
Årets resultat		-1 124 009	-624 537
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-120 475 402</b>	<b>-119 312 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>159 765 824</b>	<b>160 889 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	15 243 004	30 090 672
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 243 004</b>	<b>30 090 672</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	29 543 004	15 152 332
Leverantörsskulder		65 339	7 645
Skatteskulder		-	987 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	519 004	515 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 127 347</b>	<b>16 662 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 136 175</b>	<b>207 642 785</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	334 319	-44 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 732 078	1 732 078
Betald ränta	-1 458 328	-579 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>608 069</b>	<b>1 107 541</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	131 132	-177 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-925 604	156 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-186 403</b>	<b>1 086 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-456 996	-456 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-456 996</b>	<b>-456 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-643 399</b>	<b>629 117</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 344 403</b>	<b>1 715 286</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 701 004</b>	<b>2 344 403</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, K2.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda livslängden, 78 år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 340 006	1 872 000
Samfällighetsavgifter	273 096	139 199
Avfall	81 462	104 933
	<b>2 694 564</b>	<b>2 116 132</b>

## Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	-	23 112
Besiktningsman	-	25 000
Löpande underhåll	45 152	-
Samfällighetsavgifter	223 449	83 700
Sophämtning	110 183	104 934
Fastighetsförsäkring	101 992	74 457
Kabel Tv, Tele2	21 548	34 476
Övriga kostnader fastighet	799	9 321
	<b>503 123</b>	<b>355 000</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

Ekonomisk förvaltning	45 541	41 258
Revisionsarvode	37 500	20 875
Konsultarvode	24 052	-
Bankkostnader	2 647	3 120
Styrelsemöte/stämma/trivsel	2 550	-
Medlemsavgifter	5 270	-
Administrationskostnader	832	1 355
	<b>118 392</b>	<b>66 608</b>



## Not 5 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode	6 993	6 993
Sociala avgifter	2 197	2 197
	<b>9 190</b>	<b>9 190</b>

## Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden byggnad	135 671 562	138 427 292
Återföring aktiverad ränta	-	-2 755 730
<b>Utående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>135 671 562</b>	<b>135 671 562</b>
Ingående avskrivningar	-2 026 621	-294 543
Årets avskrivningar	-1 732 078	-1 732 078
<b>Utående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-3 758 699</b>	<b>-2 026 621</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnad</b>	<b>131 912 863</b>	<b>133 644 941</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	71 400 000	143 067 708
Uppskrivning	-	-115 856 934
Nedskrivning	-	44 189 226
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>71 400 000</b>	<b>71 400 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>203 312 863</b>	<b>205 044 941</b>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>72 429 000</i>	<i>72 429 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>71 400 000</i>	<i>71 400 000</i>
	<b>143 829 000</b>	<b>143 829 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	26 297	23 102
Samfällighetsförening	55 973	80 550
Ekonomisk förvaltning	11 290	12 475
Bostadsrätterna	-	5 270
Övriga interimfordringar	28 749	-
	<b>122 309</b>	<b>121 397</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Nordea	1,20 %	2024-10-16	14 695 336	14 847 668
Nordea	4,76 %	2024-11-14	14 695 336	14 847 668
Nordea	4,16 %	2025-10-15	15 395 336	15 547 668
			<b>44 786 008</b>	<b>45 243 004</b>
Avgår kortfristig del			-29 543 004	-15 152 332
			<b>15 243 004</b>	<b>30 090 672</b>
Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>45 700 000</i>	<i>45 700 000</i>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta lån	200 882	166 301
Förutbetald årsavgift	248 041	233 159
Fastighetsskötsel	16 000	16 000
Besiktning	25 000	25 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Arvode inkl sociala	9 190	9 190
Övriga interimsskulder	-5 109	40 632
	<b>519 004</b>	<b>515 282</b>

Solna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Rasmus Bäckström  
Ordförande

Mehari Afewerchi  
Ledamot

Ali Albazi  
Ledamot

Anna Skarpman  
Ledamot

Ingridin De Negreiros Cruz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den Idag som framgår av elektronisk signatur

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ALI ALBAZI**

Styrelseledamot

Serienummer: a0b4e3e60007db[...]b8c8c42a78101

IP: 193.182.xxx.xxx

2024-06-03 08:50:32 UTC



**Rasmus Jan Gusten Bäckström**

Styrelseordförande

Serienummer: d7b0410c75af5b[...]af0dafb5b5faa

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-06-03 08:51:04 UTC



**Ingridin De Negreiros Cruz**

Styrelseledamot

Serienummer: 7deec185d097b3[...]c727395cb46f2

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-06-04 21:01:55 UTC



**ANNA SKARPMAN**

Styrelseledamot

Serienummer: 4d409e1a9132d9[...]a1318a643e34b

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-06-05 05:50:32 UTC



**Mehari Afewerchi**

Styrelseledamot

Serienummer: cb32bafae8acbd[...]99e43efb8246b

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-06-05 12:51:40 UTC



**MATS BENJAMIN HENRIKSSON**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-06-09 14:25:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>