

Årsredovisning för

Brf Resona Trädgårdsbacken

769637-6537

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Resona Trädgårdsbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsår 2024. 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 2 (3) överlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 haft följande sammansättning:

Rasmus Bäckström	Ledamot, Ordförande
Ali Albazi	Ledamot
Anna Skarpman	Ledamot
Roberto Vespo	Ledamot
Daniel Petrovic	Ledamot

Valberedning

Maria Reuterstad	Sammanställande
Masur Köylüoglu	

Revisorer

Kristian Segerstedt	Borev Revision AB
---------------------	-------------------

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för BRF:en har under året fortsatt arbetet med att förbättra föreningens förutsättningar och säkerställa en stabil och välmående ekonomi för våra medlemmar.

Ett av årets största framsteg var att vi nådde i mål med merparten av åtgärderna från tvåårsbesiktningen. Genom en nära dialog med Resona har vi kunnat tillvarata föreningens intressen och säkerställt att identifierade brister har åtgärdats på ett tillfredsställande sätt. Vi följer upp återstående åtgärder och säkerställer att de har genomförts i enlighet med branschens regler och godkända standarder.

Under året har även installationen av snörasskydd slutförts. Detta projekt, som bekostats av Resona, är en viktig åtgärd för att öka tryggheten för våra medlemmar, särskilt under vintermånaderna. Vidare har vi förbättrat förhållandena på Gunnarbovägen genom att införa regelbunden snöröjning. Detta har inte bara ökat säkerheten för medlemmar och besökare, utan också bidragit till en mer tillgänglig och välskött boendemiljö under vinterhalvåret.

På det ekonomiska planet har föreningen tagit beslut om att binda två av lånen som förföll under 2024. Förändringen har resulterat i en sänkt total räntekostnad, vilket stärker föreningens ekonomi ytterligare. Detta resulterade bland annat i att föreningen bekostade filterbyte för samtliga medlemmar. Den goda ekonomiska situationen har också gjort det möjligt att hålla medlemsavgifterna oförändrade under året.

För att förbättra kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna har vi anslutit föreningen till Boappa. Denna digitala plattform gör det enklare att informera, hantera ärenden och skapa en mer effektiv dialog med medlemmarna.

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2024.

Planerad verksamhet 2025

Under 2025 kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete med att stärka föreningens långsiktiga förutsättningar och förbättra boendemiljön för våra medlemmar. Ett viktigt mål är att inleda ett samarbete med SBC för att ta fram en underhållsplan för föreningen. En sådan plan är nödvändig för att få en tydlig överblick över fastighetens framtida underhållsbehov och för att säkerställa att vi budgeterar och prioriterar rätt åtgärder.

En ytterligare åtgärd som vi ansvarar för och behöver planera är genomförandet av en 5-årsbesiktning, vilken, likt 2-årsbesiktningen, ska utföras i enlighet med byggbranschens gällande regler

Som alltid kommer vi även att följa upp föreningens ekonomiska situation noggrant och vid behov vidta åtgärder för att säkerställa en stabil och trygg ekonomi. Styrelsen är fast besluten att fortsätta arbeta för medlemmarnas bästa och ser fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och förbättringar.

Nyckeltal	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning (kr)	2 911 219	2 694 564	2 116 132	363 245
Resultat efter finansiella poster (kr)	-910 395	-1 124 009	-624 537	-37 191
Soliditet (%)	77,9	77,9	77,5	83,4
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	631	584	458	406
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 603	9 702	9 801	-
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	9 603	9 702	9 801	-
Räntekänslighet (%)	15	17	21	-
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	100	100	100	-
Sparande/kvm totalyta (kr)	178	132	240	-
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)*	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,5	3,3	1,3	-

*Boende har egna abonnemang.

Definitioner nyckeltal

Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Genomsnittlig skuldränta (%)	Betald ränta genom lån
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el 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.

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	77 000	230 800		307 800
Balanserat resultat	-119 351 392	-1 354 809		-120 706 201
Utgående resultat	-1 124 009	1 124 009	-910 395	-910 395
	159 765 825	-	-910 395	158 855 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-120 706 201
årets resultat	-910 395
	-121 616 596

Styrelsen föreslår att:

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	230 800
i ny räkning överföres	-121 847 396
	-121 616 596

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 911 219	2 694 564
Övriga intäkter		607	2 538
Summa intäkter		2 911 826	2 697 102
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-455 533	-503 123
Övriga externa kostnader	4	-100 876	-118 392
Personalkostnader	5	-4 995	-9 190
Avskrivningar	6	-1 732 078	-1 732 078
Summa rörelsens kostnader		-2 293 482	-2 362 783
RÖRELSERESULTAT		618 344	334 319
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 528 739	-1 458 328
Summa finansiella poster		-1 528 739	-1 458 328
ÅRETS RESULTAT		-910 395	-1 124 009

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	201 580 785	203 312 862
Summa materiella anläggningstillgångar		201 580 785	203 312 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		201 580 785	203 312 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	229 405	122 309
Summa kortfristiga fordringar		229 405	122 309
Kassa och bank		2 053 357	1 701 004
Summa omsättningstillgångar		2 282 762	1 823 313
SUMMA TILLGÅNGAR		203 863 547	205 136 175

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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		307 800	77 000
Summa bundet eget kapital		280 472 026	280 241 226
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-120 706 202	-119 351 392
Årets resultat		-910 395	-1 124 009
Summa fritt eget kapital		-121 616 597	-120 475 401
SUMMA EGET KAPITAL		158 855 429	159 765 825
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 390 672	15 243 004
Summa långfristiga skulder		14 390 672	15 243 004
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	29 938 340	29 543 004
Leverantörsskulder		155 426	65 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	523 680	519 003
Summa kortfristiga skulder		30 617 446	30 127 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 863 547	205 136 175

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	618 344	334 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 732 078	1 732 078
Betald ränta	-1 528 739	-1 458 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 683	608 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 096	131 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	94 763	-925 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	809 350	-186 403
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-456 996	-456 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-456 996	-456 996
Årets kassaflöde	352 354	-643 399
Likvida medel vid årets början	1 701 004	2 344 403
Likvida medel vid årets slut	2 053 358	1 701 004

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

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter*	2 574 007	2 340 006
Samfällighetsavgifter	223 992	273 096
Avfall	113 220	81 462
	2 911 219	2 694 564

*I årsavgiften ingår samfällighetsavgift samt sophämtning.

Not 3 Driftkostnader

Löpande underhåll	6 022	45 152
Samfällighetsavgifter	213 946	223 449
Sophämtning	125 250	110 183
Fastighetsförsäkring	109 515	101 992
Kabel Tv, Tele2	-	21 548
Övriga kostnader fastighet	800	799
	455 533	503 123

Not 4 Övriga externa kostnader

Ekonomisk förvaltning	48 428	45 541
Revisionsarvode	36 250	37 500
Konsultarvode	-	24 052
Bankkostnader	2 341	2 647
Styrelsemöte/stämma/trivsel	4 023	2 550
Medlemsavgifter	5 270	5 270
Administrationskostnader	4 564	832
	100 876	118 392

Not 5 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Arvode	4 995	6 993
Sociala avgifter	-	2 197
	4 995	9 190

Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden byggnad	135 671 562	135 671 562
Utående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	135 671 562	135 671 562
Ingående avskrivningar	-3 758 699	-2 026 621
Årets avskrivningar	-1 732 078	-1 732 078
Utående ackumulerade avskrivningar byggnad	-5 490 777	-3 758 699
Utgående redovisat värde byggnad	130 180 785	131 912 863
Ingående anskaffningsvärden mark	71 400 000	71 400 000
Redovisat värde mark	71 400 000	71 400 000
Summa byggnader och mark	201 580 785	203 312 863
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>72 493 000</i>	<i>72 429 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>95 098 000</i>	<i>71 400 000</i>
	167 591 000	143 829 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	27 739	26 297
Samfällighetsförening	51 000	55 973
Nordea	139 197	-
Ekonomisk förvaltning	11 469	11 290
Övriga interimfordringar	-	28 749
	229 405	122 309

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Nordea	2,78 %	2026-10-21	14 543 004	14 695 336
Nordea	2,74 %	2025-11-14	14 543 004	14 695 336
Nordea	4,16 %	2025-10-15	15 243 004	15 395 336
			44 329 012	44 786 008
Avgår kortfristig del			-29 938 340	-29 543 004
			14 390 672	15 243 004
Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>45 700 000</i>	<i>45 700 000</i>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta lån	220 144	200 882
Förutbetald årsavgift	249 503	248 041
Fastighetsskötsel	-	16 000
Besiktning	25 000	25 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Arvode inkl sociala	9 190	9 190
Övriga interimsskulder	-5 157	-5 109
	523 680	519 004

Solna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Rasmus Bäckström
Ordförande

Ali Albazi
Ledamot

Anna Skarpman
Ledamot

Roberto Vespo
Ledamot

Daniel Petrovic
Ledamot

Min evisionsberättelse har lämnats den ldag som framgår av elektronisk signatur

Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB