

Brf Dallas Tower i Solna

Org.nr: 769638-3988

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna, organisationsnummer 769638-3988, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen hyr ut kommersiella lokaler.

Föreningens säte är i Solna kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens stadgar registrerades år 2023.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2020.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

På stämman deltog 42 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Khalil Mustafa
Vice Ordförande	Eric M. Thellman
Ledamot	Anders Hedlund
Ledamot	Andreea Fatu
Ledamot	Fredrik Lindroth
Suppleant	Niclas Leijoner
Suppleant	Stefan Wennerholm

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Revisor

Extern Joel Erixon
GBG Audit AB

Valberedning

Valberedningen bestod av Bettina Sümegi, sammankallande, och Saga Fröjd Lee.

Information om fastigheten

Fastigheten består av 134 bostadsrätter där alla har mellan ett till fyra rum och kök. Fastigheten består av Tornet med 17 våningar och Terrassen som är på 7 våningar.

Fastighetsbeteckning: Lagern 3

Föreningens adresser:

Parkvägen 2, Garvis Carlssons Gata 13, Garvis Carlssons Gata 15 & Garvis Carlssons Gata 17

Byggnadsår: 2020

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	17	573
2 rok	72	3 316
3 rok	21	1 487
4 rok	24	2 086
Summa	134	7 462

Totalt antal bostadslägenheter: 134

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	288

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 7 750

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Parkerings tjänster	Parkeringservice Svenska AB
Revisortjänster	GBG Audit AB
Bredband och TV	Tele2 Sverige AB
Webbhotell och domän	Loopia
Försäkring	Folksam
Hiss och Service	KONE Aktiebolag
Inpasserings- och bokningssystem	Sectragon AB
Inkassotjänster	Billecta
Elmätningstjänster	Infometric AB
Inspektion och besiktning	Ocab
Värme	Norrenergi
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
EL	Vattenfall
Vatten och avlopp	Solna Vatten
Teknisk förvaltning och städtjänster	Sveriges fastighetsförvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Förstärkt skalskydd	2023	Installation av brytlistor på entréer och anslutningsdörrar samt tillträdeskontroll (blippar)
Installation av övervakningssystem	2023	Installation av kameror och sensorer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling av avtal och avtalsuppfyllnad med teknisk förvaltare.
- Byte av ekonomisk förvaltare till Delagott Förvaltning AB.
- Ny hyrestagare för Lokal 4001.
- Tillsyn gällande brandsäkerhet genomförd.
- Ökat intäkter för gemensamma lokaler och ytor.
- Ny hemsida och applikationslösning för information och bokning av gemensamma utrymmen.
- Omförhandling av avtal med Telia gällande antenner och tekniskt utrymme.
- Förrättningen avseende gemensamhetsanläggning (GA) mellan Lagern 3 och Lagern 4 är färdigställd.

Medlemsinformation

192 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 12 bostadsrätter har överlåtit.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.

134 bostadsrätter

191 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 374	5 479	137
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 125	- 2 961	0
Soliditet ¹ , %	84	84	34
Räntekänslighet, %	16	20	0
Energikostnad/kvm totalyta	329	180	0
Sparande/kvm totalyta	232	110	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	799	640	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 672	12 801	28 931
Skuldsättning / kvm totalyta	12 201	12 325	27 856
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	76	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuldsättning/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 1 623 tkr.

Räntekostnaderna för föreningen belöper sig till 2 806 tkr för 2023, vilket är en betydande ökning jämfört med 1 404 tkr för 2022, nästan en fördubbling. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	532 915 000	0	- 2 961 464	529 953 536
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 2 961 464	2 961 464	0
Årets resultat			- 2 125 005	- 2 125 005
Belopp vid årets utgång	532 915 000	- 2 961 464	- 2 125 005	527 828 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 961 464
Årets resultat	- 2 125 005
Totalt	- 5 086 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 108 420
Balanseras i ny räkning	- 5 523 049
Totalt	- 5 086 469

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 374 136	5 478 630
Övriga rörelseintäkter	3	71 793	834 473
Summa Rörelseintäkter		8 445 929	6 313 103
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 159 439	-2 719 759
Administration och förvaltning	5	-738 726	-1 334 464
Personalkostnader	6	-52 364	0
Avskrivningar		-3 814 607	-3 814 607
Summa Rörelsekostnader		-7 765 136	-7 868 830
RÖRELSERESULTAT		680 793	-1 555 727
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 040	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 808 838	-1 405 737
Summa Finansiella poster		-2 805 798	-1 405 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 125 005	-2 961 464
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 125 005	-2 961 464
ÅRETS RESULTAT		-2 125 005	-2 961 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	621 185 786	625 000 393
Summa materiella anläggningstillgångar		621 185 786	625 000 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		621 185 786	625 000 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		106 216	1 626 577
Övriga fordringar		199 601	329 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 105	157 927
Summa kortfristiga fordringar		539 922	2 114 213
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 941 186	2 170 280
Summa kassa och bank		2 941 186	2 170 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 481 107	4 284 494
SUMMA TILLGÅNGAR		624 666 894	629 284 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		532 915 000	532 915 000
Summa bundet eget kapital		532 915 000	532 915 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 961 464	0
Årets resultat		-2 125 005	-2 961 464
Summa fritt eget kapital		-5 086 469	-2 961 464
SUMMA EGET KAPITAL		527 828 531	529 953 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	62 400 000	63 680 000
Summa långfristiga skulder		62 400 000	63 680 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		62 400 000	63 680 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	32 160 000	32 771 860
Leverantörsskulder		126 074	0
Skatteskulder		426 546	220 000
Övriga skulder		471 908	61 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 253 835	2 598 370
Summa kortfristiga skulder		34 438 363	35 651 350
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 438 363	35 651 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 666 894	629 284 886

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	680 793	-1 555 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 814 607	3 814 607
Summa	4 495 400	2 258 880
Erhållen ränta	3 040	0
Erlagd ränta	-2 808 838	-1 405 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 689 602	853 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 574 291	-2 094 550
Förändring av rörelseskulder	-1 532 987	-91 635 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 730 906	-92 876 903
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar		-294 440 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-294 440 217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda medlemsinsatser		375 540 000
Amortering av lån	-960 000	-120 365 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	350 694 197
Årets kassaflöde	770 906	-132 142 923
Likvida medel vid årets början	2 170 280	134 313 203
Likvida medel vid årets slut	2 941 186	2 170 280

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Fastighetslån Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter	5 964 569	4 773 690
Övriga årsavgifter	0	9 024
	5 964 569	4 782 714

Hyesintäkter

Lokaler	445 350	0
Garage och p-platser	471 797	8 400
Bredband	268 536	143 620
Mobilmast	205 100	329 846
Övriga hyesintäkter	22 632	151 612
	1 413 415	633 478

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 405	4 104
Avgift andrahandsupplåtelse	36 382	0
Debiterade elkostnader	779 627	53 738
Gästlägenhet	95 600	4 600
Övriga intäkter	65 139	-4
	996 152	62 437

Totalt nettoomsättning

8 374 136	5 478 630
------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2023

2022

71 793

834 473

71 793

834 473

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

925 840

945 218

707 303

326 289

137 932

68 360

232 620

137 155

2 003 695

1 477 022

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Matthyra

Trädgårdsskötsel

Övriga köpta tjänster

94 137

56 845

250 216

104 826

798

0

17 400

70 097

6 739

0

369 290

231 768

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

265 832

0

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

123 729

17 444

220 000

220 000

343 729

237 444

Reparationer

Reparationer

68 473

767 583

Underhåll

Underhåll

108 420

5 943

Totalt operativ drift och underhåll

3 159 439

2 719 759

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten

9 026

0

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

8 860

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

231 062

90 667

Extra ekonomisk förvaltning

50 905

4 850

281 967

95 517

Revision

Revisionsarvode

45 625

43 750

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

16 485

135 844

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

46 351

2 634

Bankkostnader

8 577

838

Övriga kostnader

321 835

1 055 881

376 763

1 059 353

Totalt administration och förvaltning

738 726

1 334 464

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

38 424

0

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

2 300

0

Sociala kostnader

11 640

0

13 940

0

Totalt personalkostnader

52 364

0

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

628 815 000

13 833 966

Inköp

0

614 981 034

628 815 000

628 815 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 814 607

- 0

Årets avskrivningar

- 3 814 607

- 3 814 607

-7 629 214

-3 814 607

Utgående redovisat värde

621 185 786

625 000 393

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

218 000 000

218 000 000

Taxeringsvärde mark

55 000 000

55 000 000

273 000 000

273 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,530 %	31 520 000	31 840 000
Swedbank	2025-03-25	2,490 %	31 520 000	31 840 000
Swedbank	2027-03-25	2,690 %	31 520 000	31 840 000
Summa skulder till kreditinstitut			94 560 000	95 520 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 160 000	-31 840 000
			62 400 000	63 680 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
Summa:	96 000 000	96 000 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående 2-årsbesiktning.

Det pågår en omtaxering av fastigheten efter ombyggnaden som förväntas vara klar under år 2024.

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Khalil Mustafa

Eric M. Thellman

Anders Hedlund

Andreea Fatu

Fredrik Lindroth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur-

Joel Erixon
Auktoriserad revisor