

Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna

Org.nr: 769638-3988

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna, organisationsnummer 769638-3988, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Solna kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2020

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2020

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.

Styrelse

Ordförande	Niclas Johansson
Vice Ordförande	Khalil Mustafa
Sekreterare	Eric Thellman
Ledamot	Anders Hedlund
Ledamot	Gareth Lynch
Suppleant	Saga Fröjd Lee
Suppleant	Frida Nyberg
Suppleant	Bettina Sümegi

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Joel Erixon BDO Göteborg AB
----------------------	--------------------------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning och städtjänster
Vatten och avlopp
Sophantering
El
Värme
Hiss och service
Inpasserings- och bokningssystem
Inkassotjänster
Elmätningstjänster
Inspektion och besiktning
Bredband och television
Webbhotell och domän
Försäkring
Revisorstjänster
Parkeringstjänster

Leverantör

allabrf.se
Sveriges fastighetsförvaltning AB
Solna Vatten
PreZero Recycling AB
Vattenfall
Norrenergi
KONE Aktiefbolag
Sectragon AB
Bilecta
Infometric AB
Ocab
Tele2 Sverige AB
Loopia
Folksam
BDO
Parkeringsservice Svenska AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lagern 3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	17
2 rok	72
3 rok	21
4 rok	24
Summa	134
Totalt antal bostadslägenheter:	134

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övertagande av föreningen från byggherren skedde vid föreningsmötet 2022-06-14.

Avgiftshöjning från den 1 april 2023 om 20% för att möta ökade räntekostnader och hög inflationstakt. Mer om detta under rubriken "ekonomisk berättelse".

Omförhandling av avtal och avtalsuppfyllnad med teknisk förvaltare.

Uppsägning och byte av ekonomisk förvaltning.

Byte av hyrestagare för restaurang-/cafélokalen. Vattenskada i lägenhet på plan 3 med omfattande renovering och administrativt arbete.

Styrelsens Arbete

Styrelsen har sedan 2022-06-15 haft tretton (till 2023-05-15) planerade och protokollförda styrelsemöten. Styrelsen leds av en ledningsgrupp, innehållande ordföranden, vice ordföranden och sekreteraren. Dessa administrerar och leder styrelsens arbete. Styrelsen beslutar i samtliga frågor och utdelar mandat till ledamöter och/eller suppleanter inom ramen för särskilda arbetsgrupper eller sakfrågor.

Föreningens första år har inneburit väldigt mycket jobb för styrelsen i samtliga avseenden. En överlämning av en stor förening men övertagande av leverantörer, drift, administration, garantiärenden, ansvar för underhåll och uppföljning och så vidare tar både tid och mycket engagemang. Det har tagit väldigt mycket av egen fritid och arbetstid åt att lösa ärenden för föreningens räkning.

Ekonomisk berättelse

Som informerat den 14 februari och delgivet på hemsidan kommer föreningens avgift att höjas med 20 % från 1 april. Denna höjning syftar till att bibehålla en sund ekonomi i föreningen. Denna höjning beslutades av styrelsen innan våra lån skulle upp för förhandling, vilket genomfördes den 10 mars.

Föreningens lån på 96 miljoner kronor är fördelade i tre delar och hade innan förhandling en genomsnittsränta på 2,22 %. Det motsvarar en räntekostnad på 2 128 000 SEK. Det lån som förhandlats om var på 1,47 %. Detta är nu lagt rörligt på Stibor + 0,50 %. Stibor är referensränta som nyttjas av finansmarknaden för att ingå finansiella kontrakt med rörlig räntebindning.

Eftersom det är rörligt kommer detta att variera övertid, även högre. Detta ska inte förväxlas med styrräntan som sätts av Riksbanken. Stibor är bedömd och fastställd av marknaden dagligen och kan bland annat hittas här.

I budgeten bedömer styrelsen en snittränta på minst 4 % eftersom marknaden bedömer höjningar. Detta motsvarar en räntekostnad på 2 937 600 SEK. Det är en ökning av föreningens räntekostnader på minst 809 600 SEK. Föreningens avgiftsintäkter innan höjning var 5 136 000 SEK. För att hantera räntehöjningen behöver därför föreningens intäkter öka med minst 15,76 %.

Eftersom det bedöms vara i det lägsta laget har styrelsen beslutat om en höjning på 20 %. Vidare så är den ekonomiska planen som låg till grund för föreningen när denna togs över av oss medlemmar hade inte beräknat kraftigt höjda räntor och en mycket kraftig inflationsökning. Föreningen behöver en bättre buffert och en marginal i och med de ekonomiska utmaningarna.

Underhållsplan

Under föregående år och för kommande verksamhetsår föreligger inga underhållsposter av omfattande karaktär.

Serviceavtal är tecknat för hissar, dörrar och brandutrustning och dylikt.

Avsättningar till underhållsfond sker enligt budget och kostnader för underhåll tas från underhållskonto.

Medlemsinformation

191 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 479	137
Årsavgifter, tkr	4 783	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 961	0
Soliditet ¹ , %	84	34

Bostadsrätten, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta 12 803

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 375 000		0	157 375 000
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Balanseras i ny räkning	375 540 000			375 540 000
Årets resultat			-2 961 464	-2 961 464
Belopp vid årets utgång	532 915 000	0	-2 961 464	529 953 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-2 961 464
Totalt	-2 961 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-5 943
Balanseras i ny räkning	-2 955 521
Totalt	-2 961 464

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 478 630	136 600
Övriga rörelseintäkter		834 473	7 014
Summa Rörelseintäkter		6 313 103	143 614
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 719 759	0
Administration och förvaltning	4	-1 334 464	-143 614
Avskrivningar		-3 814 607	0
Summa Rörelsekostnader		-7 868 830	-143 614
RÖRELSERESULTAT		-1 555 727	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 737	0
Summa Finansiella poster		-1 405 737	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 961 464	0
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 961 464	0
ÅRETS RESULTAT		-2 961 464	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	625 000 393	334 374 784
Summa materiella anläggningstillgångar		625 000 393	334 374 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		625 000 393	334 374 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		329 709	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 927	19 663
Kundfordringar		1 626 577	0
Summa kortfristiga fordringar		2 114 213	19 663
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 170 280	134 313 203
Summa kassa och bank		2 170 280	134 313 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 284 494	134 332 867
SUMMA TILLGÅNGAR		629 284 886	468 707 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		532 915 000	157 375 000
Summa bundet eget kapital		532 915 000	157 375 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-2 961 464	0
Summa fritt eget kapital		-2 961 464	0
SUMMA EGET KAPITAL		529 953 536	157 375 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	63 680 000	215 885 803
Summa långfristiga skulder		63 680 000	215 885 803
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		63 680 000	215 885 803
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	32 771 860	8 607 854
Skatteskulder		220 000	196 000
Övriga skulder		61 120	78 600 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 598 370	8 042 224
Summa kortfristiga skulder		35 651 350	95 446 847
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 651 350	95 446 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		629 284 886	468 707 650

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	4 773 690	0
Övriga årsavgifter	9 024	0
	4 782 714	0
Hysesintäkter		
Bostäder	0	136 600
Lokaler	329 846	0
Garage och p-platser	8 400	0
Bredband	143 620	0
Övriga hyresintäkter	151 612	0
	633 478	136 600
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 104	0
Debiterade elkostnader	53 738	0
Gästlägenhet	4 600	0
Övriga intäkter	-4	0
	62 437	0
Totalt nettoomsättning	5 478 630	136 600
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	945 218	0
Uppvärmning	326 289	0
Vatten och avlopp	68 360	0
Sophämtning	137 155	0
	1 477 022	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	56 845	0
Fastighetsstäd	104 826	0
Trädgårdsskötsel	70 097	0
	231 768	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 444	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	220 000	0
	237 444	0
Reparationer		
Reparationer	767 583	0
Underhåll		
Underhåll	5 943	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 719 759	0

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	90 667	0
Extra ekonomisk förvaltning	4 850	0
	95 517	0
Revision		
Revisionsarvode	43 750	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	135 844	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 634	0
Bankkostnader	838	0
Övriga kostnader	1 055 881	143 614
	1 059 353	143 614
Totalt administration och förvaltning	1 334 464	143 614

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 833 966	0
Inköp	614 981 034	0
Utgående anskaffningsvärden	628 815 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 3 814 607	- 0
Utgående avskrivningar	-3 814 607	0
Utgående redovisat värde	625 000 393	0

Not 6. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskredit			0	215 885 803
Swedbank	2023-03-24	1,470 %	31 840 000	0
Swedbank	2025-03-25	2,490 %	31 840 000	0
Swedbank	2027-03-25	2,690 %	31 840 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			95 520 000	215 885 803
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 840 000	-8 607 854
			63 680 000	207 277 949

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	0
Summa:	96 000 000	0

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Niclas Johansson

Khalil Mustafa

Eric Thellman

Anders Hedlund

Gareth Lynch

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BDO Göteborg AB

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2023 17:32

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 08.06.2023 12:24

DOCUMENT ID:

rkeqvhmkw2

ENVELOPE ID:

r15v271v3-rkeqvhmkw2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - BRF Dallas Tower i Solna.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS JOHANSSON niclasjohansson@me.com	Signed Authenticated	08.06.2023 12:31 08.06.2023 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/21) IP: 94.234.107.88
2. KHALIL MUSTAFA khalil_mustafa@outlook.com	Signed Authenticated	08.06.2023 12:54 08.06.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/11) IP: 188.149.145.160
3. GARETH LYNCH gareth-lynch@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 08:19 08.06.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/26) IP: 188.149.166.200
4. ERIC THELLMAN eric.thellman@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2023 19:52 11.06.2023 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/20) IP: 90.129.210.243
5. ANDERS INGEMAR CHRISTIAN HE DLUND anders@adactafritid.se	Signed Authenticated	14.06.2023 14:35 08.06.2023 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/30) IP: 83.249.64.238
6. JOEL ERIXON joel.erixon@bdo.se	Signed Authenticated	14.06.2023 17:32 14.06.2023 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 90.235.69.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed