

# Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna

Org.nr: 769638-3988

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
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 Aktiebolag  
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
<b>Summa</b>	<b>134</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>134</b>

## 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 <sup>1</sup> , %	84	34

### *Bostadsrätten, kr*

Skuld/kvm bostadsrättsyta 12 803

<sup>1</sup> 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
<b>Totalt</b>	<b>-2 961 464</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	625 000 393	334 374 784
Summa materiella anläggningstillgångar		625 000 393	334 374 784
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>625 000 393</b>	<b>334 374 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
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
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 284 494</b>	<b>134 332 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>629 284 886</b>	<b>468 707 650</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>529 953 536</b>	<b>157 375 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	63 680 000	215 885 803
Summa långfristiga skulder		63 680 000	215 885 803
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>63 680 000</b>	<b>215 885 803</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>35 651 350</b>	<b>95 446 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>629 284 886</b>	<b>468 707 650</b>

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

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

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

Not 6. Skulder till kreditinstitut			Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31		
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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>95 520 000</b>	<b>215 885 803</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 840 000	-8 607 854
			<b>63 680 000</b>	<b>207 277 949</b>

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

## 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