

Brf Dallas Tower i Solna

Org.nr: 769638-3988

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Styrelsen för Brf Dallas Tower i Solna, organisationsnummer 769638-3988, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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, framförallt två större lokaler (en kontorslokal och en cafélokal).

Föreningens säte är i Solna kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

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 2024-05-06.

På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Eric M. Thellman
Vice Ordförande	Anders Hedlund
Ledamot	Frida-Maria Nyberg
Ledamot	Sven Stefan Wennerholm
Ledamot	Fredrik Lindroth
Suppleant	Reegie Leif Reynoso

Styrelsen har under året hållit 23 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	388

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 7 750

Förvaltning

Delagott Förvaltning AB
Svensk fastighetsförvaltning AB

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Parkeringstjänster	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	Alektum Group AB
Elmätningstjänster	Infometric AB
Inspektion och besiktning	Ocab
Värme	Norrenergi
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
EL	Vattenfall AB, Boo Energi från oktober
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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstärkt skalskydd	2023	Installation av brytlistor på entréer och anslutningsdörrar samt tillträdeskontroll (blippar)
Installation av övervakningssystem	2023	Installation av kameror och sensorer
Garantiarbete tätskikt gemensamma ytor	2024	Gemensam terrass och innegård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Twist med föregående hyresgäst p.g.a. avtalsbrott och brandsäkerhetsrisk.
 Omprövning av fastighetstaxering.
 Förhandling och uppstart med ny hyresgäst.
 Tvåårsbesiktning (garantibesiktning).
 Ansökan om finansieringsstöd för installation av laddpunkter till parkering till 2025.
 Uppstart med projekt för inglasning av balkonger.
 Nytt elavtal från oktober.
 Eldeklaration uppdaterad.
 Uppdatering av inredning i Wellness-avdelningen.
 Trädgårdsskötsel från våren 2025.
 Investering i ny inredning för loungen från våren 2025.

Medlemsinformation

190 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 22 överlåtelse skett.

31 medlemmar har utträtt ur föreningen.

32 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 191

134 bostadsrätter

191 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 338	8 374	5 479	137
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 434	- 2 125	- 2 961	0
Soliditet ¹ , %	85	84	84	34
Räntekänslighet, %	15	16	20	0
Energikostnad/kvm totalyta	296	329	80	0
Sparande/kvm totalyta	191	232	110	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	830	799	640	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 544	12 672	12 801	28 931
Skuldsättning / kvm totalyta	12 077	12 201	12 325	27 856
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	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 för 2024, vilket huvudsakligen beror på underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, uppvisar föreningen ett positivt resultat på 1 381 tkr för året.

Räntekostnaderna för 2024 uppgår till 2 942 tkr, vilket är en ökning jämfört med 2 806 tkr under 2023. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär ingen faktisk påverkan på föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	532 915 000		- 2 961 464	- 2 125 005	527 828 531
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		545 000	-545 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-108 420	108 420		0
Balanseras i ny räkning			- 2 125 005	2 125 005	0
Årets resultat				- 2 433 881	- 2 433 881
Belopp vid årets utgång	532 915 000	436 580	- 5 523 049	- 2 433 881	525 394 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 523 049
Årets resultat	- 2 433 881
Totalt	- 7 956 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 96 961
Balanseras i ny räkning	- 8 404 969
Totalt	- 7 956 930

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 337 792	8 374 136
Övriga rörelseintäkter	3	818	71 793
Summa Rörelseintäkter		8 338 610	8 445 929
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 053 722	-3 159 439
Administration och förvaltning	5	-600 230	-738 726
Personalkostnader	6	-384 626	-52 364
Avskrivningar		-3 814 607	-3 814 607
Summa Rörelsekostnader		-7 853 185	-7 765 136
RÖRELSERESULTAT		485 425	680 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 078	3 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 950 384	-2 808 838
Summa Finansiella poster		-2 919 306	-2 805 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 433 881	-2 125 005
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 433 881	-2 125 005
ÅRETS RESULTAT		-2 433 881	-2 125 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	617 371 179	621 185 786
Summa materiella anläggningstillgångar		617 371 179	621 185 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		617 371 179	621 185 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 337	106 216
Övriga fordringar		157 211	199 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 390	234 105
Summa kortfristiga fordringar		454 938	539 922
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 059 869	2 941 186
Summa kassa och bank		3 059 869	2 941 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 514 807	3 481 107
SUMMA TILLGÅNGAR		620 885 986	624 666 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		532 915 000	532 915 000
Fond för yttre underhåll		436 580	0
Summa bundet eget kapital		533 351 580	532 915 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 523 049	-2 961 464
Årets resultat		-2 433 881	-2 125 005
Summa fritt eget kapital		-7 956 930	-5 086 469
SUMMA EGET KAPITAL		525 394 650	527 828 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	31 200 000	62 400 000
Summa långfristiga skulder		31 200 000	62 400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 200 000	62 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	62 400 000	32 160 000
Leverantörsskulder		174 882	126 074
Skatteskulder		0	426 546
Övriga skulder		550 800	471 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 165 654	1 253 835
Summa kortfristiga skulder		64 291 336	34 438 363
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		64 291 336	34 438 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		620 885 986	624 666 894

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	485 425	680 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 814 607	3 814 607
Summa	4 300 032	4 495 400
Erhållen ränta	31 078	3 040
Erlagd ränta	-2 950 384	-2 808 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380 726	1 689 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	84 984	1 574 291
Förändring av rörelseskulder	-387 027	-1 532 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078 683	1 730 906
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda medlemsinsatser		
Amortering av lån	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	118 683	770 906
Likvida medel vid årets början	2 941 186	2 170 280
Likvida medel vid årets slut	3 059 869	2 941 186

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:

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

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter

2024	2023
6 195 690	5 964 569

Hysesintäkter

Lokaler

618 286 445 350

Garage och p-platser

457 609 471 797

Kabel-TV

265 864 0

Bredband

0 268 536

Mobilmast

132 326 205 100

Övriga hyresintäkter

0 22 632

1 474 086 1 413 415

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

0 19 405

Avgift andrahandsupplåtelse

31 268 36 382

Debiterade elkostnader

568 492 779 627

Gästlägenhet

0 95 600

Övriga intäkter

68 257 65 139

668 017 996 152

Totalt nettoomsättning

8 337 792 8 374 136

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

818 71 793

Totalt övriga rörelseintäkter

818 71 793

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	865 338	925 840
Uppvärmning	713 985	707 303
Vatten och avlopp	142 935	137 932
Sophämtning	280 276	232 620

2 002 534 **2 003 695**

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	127 888	0
--	---------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	159 877	94 137
Fastighetsstäd	235 657	250 216
Matthyra	0	798
Trädgårdsskötsel	0	17 400
Övriga köpta tjänster	0	6 739

395 534 **369 290**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	274 860	265 832
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	133 129	123 729
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-63 980	220 000

69 149 **343 729**

Reparationer

Reparationer	86 795	68 473
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	96 961	108 420
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

3 053 722 **3 159 439**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten

Övriga omkostnader

2024

2023

7 200

9 026

105

0

7 305

9 026

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

6 645

8 860

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

196 092

231 062

19 938

50 905

216 030

281 967

Teknisk förvaltning

Juridiska arvoden

135 000

0

Revision

Revisionsarvode

35 625

45 625

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

23 376

16 485

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Konsultarvode

Bankkostnader

Övriga administrativa kostnader

Övriga kostnader

59 449

46 351

54 276

0

7 539

8 577

701

0

54 285

321 835

176 250

376 763

Totalt administration och förvaltning

600 230

738 726

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

307 733

38 424

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

Sociala kostnader

0

2 300

76 893

11 640

76 893

13 940

Totalt personalkostnader

384 626

52 364

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	628 815 000	628 815 000
Utgående anskaffningsvärden	628 815 000	628 815 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 629 214	- 3 814 607
Årets avskrivningar	- 3 814 607	- 3 814 607
Utgående avskrivningar	-11 443 821	-7 629 214
Utgående redovisat värde	617 371 179	621 185 786
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	223 912 000	218 000 000
Taxeringsvärde mark	87 889 000	55 000 000
	311 801 000	273 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank lån 2954519043	2025-03-28	2,932 %	31 200 000	31 520 000
Swedbank lån 2954519068	2027-03-25	2,690 %	31 200 000	31 520 000
Swedbank lån 2954519050	2025-03-25	2,490 %	31 200 000	31 520 000
Summa skulder till kreditinstitut			93 600 000	94 560 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-62 400 000	-32 160 000
			31 200 000	62 400 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
Summa:	96 000 000	96 000 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående 2-årsbesiktning.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eric M. Thellman

Anders Hedlund

Frida-Maria Nyberg

Sven Stefan Wennerholm

Fredrik Lindroth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.02.2025 11:02

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 05.02.2025 09:37

DOCUMENT ID:

rJldVmjpgFyx

ENVELOPE ID:

BkO4molYyx-rJldVmjpgFyx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Dallas Tower i Solna.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIC THELLMAN eric.thellman@gmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 09:43 05.02.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/20) IP: 77.218.225.111
ANDERS INGEMAR CHRISTIAN HEDL UND anders@adactafritid.se	Signed Authenticated	05.02.2025 09:47 05.02.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/30) IP: 94.234.99.221
Frida-Maria Nyberg fridanyberg@hotmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 10:08 05.02.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/11) IP: 192.36.202.254
Fredrik Lindroth lindroth.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 12:58 05.02.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/13) IP: 213.100.203.147
STEFAN WENNERHOLM stefan.wennerholm1@gmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 14:28 05.02.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/06) IP: 188.95.37.221
JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	06.02.2025 11:02 06.02.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

* 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