



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31



Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Föreningens byggnader.....	3
Lägenhetsfördelning.....	4
Förvaltning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	5
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.....	5
Medlemsinformation	6
Styrelsen	6
Revisor	7
Valberedning	7
Resultatdisposition	9
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2014.....	10
Resultaträkning	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	12
Tilläggsupplysningar	13



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2002.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som byggdes under åren 1970-1971, ligger i Solna kommun och har beteckning Dillen 2. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 med tillhörande mark den 1 juli 2003. Föreningens byggnader utgörs av tre sjuvåningshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Under 2007 har 2 lokaler byggts om till lägenheter, så fastigheten består numera av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 3 lokaler med en sammanlagd yta av 85 kvm.

Per den 31 december	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Antal upplåtna lägenheter	167	167	166	166	166	164
Upplåten yta i kvm	14 338	14 338	14 274	14 274	14 274	14 146
Antal uthyrda lägenheter	29	29	30	30	30	32



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheter fördelar sig på följande sätt med avseende på antal och ytor:

<i>Typ av lgh</i>	<i>Lgh yta</i>	<i>Totalyta</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Varav hyresrätter</i>
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	6 lgh om 216 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	1 lgh om 41 kvm
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	7 lgh om 448 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	13 lgh om 1 131 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	1 lgh om 103 kvm
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	1 lgh om 141 kvm
Totalt		16 418 kvm	196	29 lgh om 2 080 kvm

Under det gångna året har 13 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Förvaltning

- Under det gångna året har Emvix Förvaltnings AB haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande ansvarat för.
- Städgiganten AB har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrätts Centrum AB, SBC). Vilka anlitas för konsultationer rörande vissa hyresrättsliga frågor. Fastighetsägarna anlitas även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen ombesörjer uppställning och hämtning av container för grövre avfall tre gånger om året.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utarbetade under 2006 en flerårig investerings/underhållsplan som har reviderats under 2008 och igen under 2014. Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006 och därefter uppdateras kontinuerligt.
- Arbetet med utemiljön har fortsatt, blommor och buskar har planterats utanför portarna, cykelställena har rustats upp, en grill mellan huset B och C satts upp.
- Installation av invändiga tryckknappar i portarna har gjorts.
- Källargångarna har målats om.
- Nya förråd har byggts
- Byte av visa avloppsstammar i källargångarna har genomförts.
- Undertak i entréerna till Jungfrudansen 12 och 18 har bytts ut
- Brandskydd, utbyte brandsläckare i tvättstugor, test av rökluckor samt brandskyddsinfo till alla hushåll
- VVS, besiktning av slumpvis utvalda lägenheter
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2014.
- Styrelsen har under februari via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. Detta resulterade i att vi från och med den 28 mars 2014 har igen Swedbank som vår långivare. Föreningen har tecknat ett års avtal med Swedbank och samtidigt amorterat 2 MSEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2015 har följande hänt inom föreningen:

- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts och blivit godkänd.
- Spolning av avloppsstammar har genomförts.
- Föreningen har ombildat två lediga hyresrätter till bostadsrätter och sålt dem på den öppna marknaden.
- Styrelsen har träffat ett nytt 15 månaders låneavtal med Swedbank med en ränta på 0,72%. Samtidigt har föreningen amorterat 7,5 MSEK varefter den totala lånestocken är numera 62 MSEK.
- Brandvarnare, utdelning till alla bostadsrätter samt installation i samtliga hyresrätter
- Byte av gårdsarmaturer samt nya stolpar.

För resterande delen av 2015 planerar styrelsen följande arbetsprojekten:

- Fortsatt arbete med långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiförbrukande.
- Brandvägar, säkerställande av bärighet på berörda gräsytor.
- Byte av värmecentralen.
- Säkerhetsdörrar till hyresgäster (1:a året hälften av hyreslägenheter).



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Medlemsinformation

Styrelsen har via anslagstavlor, vår hemsida - www.dillen2.se - samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter. Städdagar ägde rum 10 maj och 27 september.

Portvärdar är inte bara en viktig brygga för informationsspridning mellan styrelsen och medlemmar/hyresgäster utan spelar en avgörande roll för allas trivsel i vårt bostadsområde. Portvärdarna arvoderas med en symbolisk summa av 900 kronor per år.

Port 2	Vacant
Port 4	Monica Henerius
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	Christer Lantz
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Monica Westerlund
Port 18	Sirje Hansson

Per den 31 december	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Antal medlemmar	257	254	253	247	250	247

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Agneta Fohlström	ordförande, medlemsfrågor, hyresgäster
Peter Walz	vice ordförande, teknisk förvaltning
Bengt Brundin	ledamot, teknisk förvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, teknisk förvaltning, vattenskador, miljö
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi
Michèle Harland	suppleant, information
Anna Grevlind	suppleant

- Vid föreningsstämman avgick Andreas och Claes-Göran Carlsson ur styrelsen
- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen har hållit 12 sammanträden under året.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:

- Ekonomisk förvaltning:
 - Räntor och ränteupphandling, byte av bank
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Ekonomisk strategi för att möta framtida investeringsbehov
- Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Portvärdar
 - Städning och städdagar
 - Energibesparing
 - Gårdsbelysning
- Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
- Teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings/underhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Drift av passeringssystemet
 - Vattenskador
 - Tvättstugor
 - Nya förrådsutrymmen
 - Brandsäkerhet, rökluckor, brandvarnare och räddningsvägar
 - Besiktning av VVS status i lägenheterna
 - Spolning av stammar
 - Ommålning av källargångarna
 - Status på fastighetens fönster
 - Ny hemsida
 - OVK och sotning av kanaler
 - Byte av värmecentralen samt upphandling av konsult hjälp
 - Orienteringstavlan

Revisor

På den ordinarie föreningsstämman valdes Anders Bergman, Mazars Set Revisionsbyrå till revisor.

Valberedning

Valberedning har under året varit Mats Magnusson (sammankallande) och Björn Raunio.

Flerårsöversikt

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	132 000 000	142 000	132 142 000
Mark	114 000 000	129 000	114 129 000
Summa	246 000 000	271 000	246 271 000

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2014	2013	2012	2011	2010
Byggnad	132 142 000	132 142 000	138 198 000	138 198 000	138 198 000
Mark	114 129 000	114 129 000	75 144 000	75 144 000	75 144 000
Summa	246 271 000	246 271 000	213 342 000	213 342 000	213 342 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Andra nyckeltalen

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	i tkr	10 825	10 749	10 703	10 644	10 616
Resultat efter finansiella poster	i tkr	127	- 1 049	- 1 264	- 1 695	- 1 387
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	3 152	2 107	1 835	1 365	1 738
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	595	595	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	82	147	171	176	131
Driftkostnad/kvm totalyta	i kr	399	404	394	415	429
varav: reparationer och underhåll	i kr	75	70	56	81	79
taxe- och avtalsbundna kostnader	i kr	219	236	245	235	250
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	4 847	4 987	5 154	5 156	5 573
Soliditet	i %	65%	64%	63%	63%	63%
Räntekostnad/omsättning	i %	11%	19%	23%	23%	17%
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	28%	29%	34%	34%	35%

Årsavgiften har inte förändrats sen 2007 dock har värdet av avgiften ökat. Från och med juli 2012 ingår nämligen även bostadsrättstillägget som annars skulle belasta medlemmarnas hemförsäkring. Dessutom ingår sedan tidigare hushållsel och sedan 2008 ingår (utöver administrativa engångsavgiften på 1 800 kronor) även månadsavgiften för bredbanduppkopplingen.

Miljömål och energisänkande åtgärder

Vid energideklarationen fastställdes vår energiförbrukning till 148 KWh per kvm och år. Det är ett normalt värde för vår typ av fastighet byggda på 70-talet. Nybyggda hus har värde under 100 KWh per kvm och år.

Vår strävan är att minska på energiförbrukningen. Detta skall ske genom byte till energisnålare lösningar för el och värme samt besparingar genom ett miljötänkande hos våra boende.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder:

- Tidstyrd belysning i källar- och vindsutrymmen
- Byte av trapphusbelysning till närvarostyrda LED armaturer.
- Nya fläktar har installerats med tryckstyrd teknik.
- Temperaturstyrd värmeförsörjning.

I takt med att boende byter vitvaror till nya energisnålare och byter glödlampor till LED-lampor bidrar alla till lägre energiförbrukning

Nyckeltal, energi förbrukning:

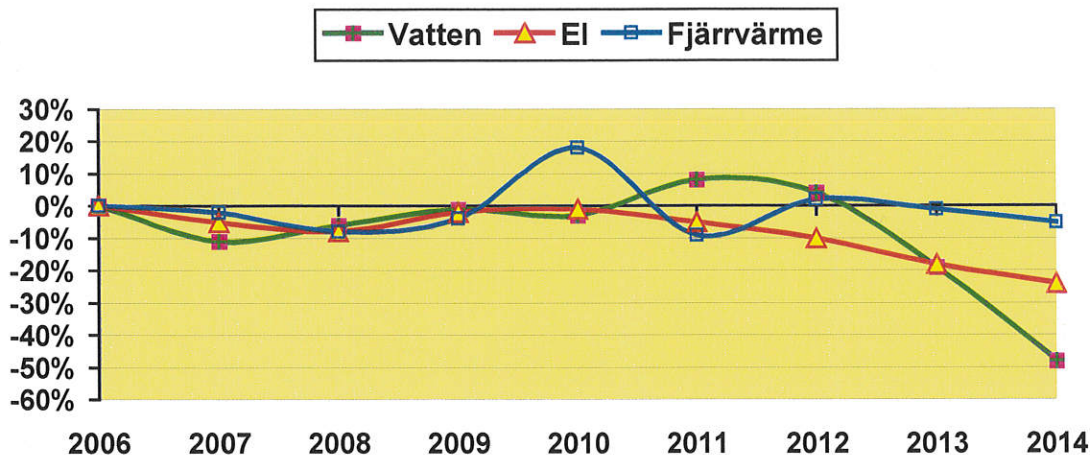
		2014	2013	2012	2011	2010
Vatten	i kbm	15 074	23 578	30 349	31 418	28 280
El	i MWh	763,0	829,0	905,4	957,7	996,0
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 279,9	2 378,5	2 463,7	2 181,8	2 844,7
Fjärrvärme – flöde	i kbm	46 872	45 248	47 666	40 990	58 141



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. Elanvändningen minskar stadigt och är 24% lägre än 2006. Även vattenförbrukningen har kraftigt minskat under 2014 och är 48% lägre än 2006.



Vår ambition för 2015 är att fortsätta jobba för att minska förbrukningen av el, värme och vatten. Förutom att dessa mål bidrar till en bättre miljö förbättrar det även föreningens ekonomi.

Elförbrukningen kan vi minska genom att övergå till LED-lampor samt en medveten sparsamhet. Våra planer att uppgradera och rusta upp värmesystemet bör ytterligare öka komforten i våra lägenheter och ytterligare minska energiförbrukningen.

Resultatdisposition

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 3 151 688 kronor (2 106 970 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 317 251 kronor i olika projekt:

- Bygga av nya förråd till en kostnad av 100 964 kronor.
- Byte av vissa avloppsstammar i källargångarna till en kostnad av 95 464 kronor.
- Målningen av källargångarna samt byte av undertak vid entréerna till Jungfrudansen 12 och 18 till en kostnad av 120 823

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel samtidigt som föreningen via amortering minskat sin belåning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande bokslutskommentarer.

- Styrelsen föreslår stämman att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande: årets resultat på 127 470 kronor samt ansamlad förlust om - 16 790 070 kronor, tillsammans - 16 662 600 kronor (varav 3 959 940 kronor avsatta för yttre reparationsfond) balanseras i ny räkning.



BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2014

Resultaträkning

Rörelsens intäkter	Not	2014	2013
Nettoomsättning	3	10 825 228	10 748 688
Övriga rörelseintäkter		52 027	59 379
Summa rörelsens intäkter		10 877 255	10 808 067
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	- 1 223 624	- 1 132 600
Driftskostnader	5	- 5 073 060	- 5 241 887
Personalkostnader	6	- 249 035	- 233 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 3 024 218	- 3 156 036
Summa rörelsens kostnader		- 9 569 937	- 9 763 973
Rörelseresultat		1 307 318	1 044 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 179 863	- 2 093 341
Summa finansiella poster		- 1 179 848	- 2 093 160
Resultat efter finansiella poster		127 470	- 1 049 067
Skatter			
Årets skatter		----	----
Årets resultat		127 470	- 1 049 067



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2014	2013
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	168 188 504	169 449 440
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	129 401	173 151
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	29 979 495	31 699 027
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		----	9 125
Summa materiella anläggningstillgångar		198 297 400	201 330 743
 Summa anläggningstillgångar		198 297 400	201 330 743
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1 861	6 995
Övriga kortfristiga fordringar	11	151 258	167 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	211 244	141 158
Summa kortfristiga fordringar		364 363	316 035
 Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 884 411	2 214 761
Summa kassa och bank		2 884 411	2 214 761
 Summa omsättningstillgångar		3 248 774	2 530 796
 Summa tillgångar		201 546 174	203 861 539



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2014	2013
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14	143 246 107	143 246 107
Yttre reparationsfond	15	3 959 940	3 221 127
Summa bundet eget kapital		147 206 047	146 467 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16	- 16 790 071	- 15 002 191
Årets resultat		127 470	1 049 067
Summa fritt eget kapital		- 16 662 601	- 16 051 257
Summa eget kapital		130 543 446	130 415 976
Skulder			
Långfristiga skulder	17	69 500 000	71 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		454 973	702 405
Övriga skulder		----	30 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 047 754	1 213 120
Summa kortfristiga skulder		1 502 727	1 945 562
Summa skulder		71 002 727	73 445 562
Summa eget kapital och skulder		201 546 174	203 861 539
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		2014 85 000 000	2013 85 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, sk K2-regelverk. Jämförelsetalen har räknats om. Belopp är i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas för den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematisk över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Not 2 Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel i kassaflödesanalysen klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Den löpande verksamheten	2014		2013
Resultat efter finansiella poster	127 470	-	1 049 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	3 024 218		3 156 036
Förändring i ränteskuld	- 140 891	-	23 427
Ränta mm skattekonto	- 15	-	181
Fastighetsskatt	241 242		239 870
Betald skatt	- 273 218	-	271 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 978 806		2 052 124



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2014	2013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 16 338	- 69 257
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 301 944	- 131 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 660 525	1 851 640
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	9 125	- 537 100
Investeringar i maskiner/inventarier	----	- 107 063
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	----	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 125	- 644 163
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	- 2 000 000	- 2 070 410
Inbetalda insatser	----	576 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	----	1 322 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 000 000	- 171 490
Årets kassaflöde	669 650	1 035 988
Likvida medel vid årets början	2 214 761	1 178 774
Likvida medel vid årets slut	2 884 411	2 214 761

Not 3 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	2 219 906	2 197 678
Hysesintäkter lokaler	69 938	27 056
Årsavgifter	8 535 384	8 523 954
Summa nettoomsättningen	10 825 228	10 748 688

Not 4 Underhållskostnader

	2014	2013
Reparationer och underhåll		
Bostäder och lokaler	303 022	79 777
Gemensamma system	286 584	793 643
Gemensamma utrymmen	416 971	66 340
Hissar	142 907	136 225
Tvättstugor	74 140	56 615
Summa	1 223 624	1 132 600



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 5 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader	2014	2013
El	943 252	1 085 844
Grovsophämtning	39 154	36 529
Sophämtning	374 278	374 190
Kabel-TV/bredband	123 833	129 091
Uppvärmning	1 833 784	1 969 560
Vatten	276 186	283 773
Summa	3 590 486	3 878 987

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	222 626	150 444
Fastighetsskatt	241 242	239 870
Snöröjning	30 550	32 375
Kameralförvaltning	153 042	151 992
Städning	205 331	203 875
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	230 906	214 428
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	146 741	200 564
Övriga förvaltningskostnader	252 136	169 352
Summa	1 482 574	1 362 900

Driftkostnader totalt	5 073 060	5 241 627
------------------------------	------------------	------------------

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har i likhet med föregående åren inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats. De redovisade personalkostnaderna fördelar sig på följande poster:

	2014	2013
Styrelsearvoden	200 025	188 125
Portvärdararvoden	8 100	7 200
Arbetsgivaravgifter	40 910	38 125
Summa	249 035	233 450

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Årets avskrivning på byggnader	1 260 936	1 260 936
Årets avskrivningar på förbättringsinvesteringar	1 719 532	1 829 937
Årets avskrivningar på maskiner och inventarier	43 750	65 163
Summa årets avskrivningar	3 024 218	3 156 036



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK. Det redovisade värdet på byggnader och mark omfattar också ombildningskostnaderna. Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark. Den årliga avskrivningen om 1,0% görs endast på byggnadsvärdet.

	2014	2013
Ingående/utgående anskaffningsvärde byggnader	126 054 944	126 054 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 13 238 885	- 11 977 949
Årets avskrivning	- 1 260 936	- 1 260 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 14 499 821	- 13 238 885
Bokfört värde byggnader	111 555 123	112 816 059
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Bokfört värde mark och byggnader	168 188 504	169 449 440

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående värde på maskiner och inventarier	652 005	544 942
Årets inköp av maskiner/inventarier	----	107 063
Utgående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 478 854	- 413 691
Årets avskrivning	- 43 750	- 65 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 522 604	- 478 854
Bokfört värde maskiner och inventarier	129 401	173 151

Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:

Tvättmaskiner - år 2005	5 år	369 942	369 942
Servrar - år 2012	4 år	175 000	175 000
Torktumlare - år 2013	5 år	107 063	107 063
Akkumulerat anskaffningsvärde		652 005	652 005

Not 10 Övriga materiella anläggningstillgångar

Föreningen har under tidigare år aktiverat kostnader avseende förbättringar som ökat värdet på fastigheten, inga kostnader har dock aktiverats under 2014. Ombyggnad av slitzar på Jungfrudansen 12 utförd år 2006 är fullt avskriven i och med år 2014.

	2014	2013
Ingående värde på förbättringsinvesteringar	42 049 397	41 617 984
Årets utrangering	----	- 120 000
Årets aktiverade kostnader	----	551 413
Utgående värde på förbättringsinvesteringar	42 049 397	42 049 397



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2014	2013
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 10 350 370	- 8 640 433
Årets utträngning	----	120 000
Årets avskrivningar	- 1 719 532	- 1 829 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 12 069 902	- 10 350 370

Bokfört värde på förbättringsinvesteringar	29 979 495	31 699 027
---	-------------------	-------------------

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2014	2013
Stamrensning - år 2004	2010	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100
Lekplatsen mellan hus B och C - år 2005	2011	291 221
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	120 000
Cykelställ mm - år 2008	2013	331 570
Lekplatsen, gård mellan hus A och B - år 2009	2014	353 592
Summa helt avskrivna investeringar	2 079 308	1 725 716

Förbättringsinvesteringar med avskrivningsplan	2014	2013
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	104 250
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955
Bredband - år 2006/2007	20 år	1 733 498
Tak omläggning - år 2006 - 2008	15 år	3 309 957
Fasadrenovering - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444
Cykelställ mm - år 2008 (Helt avskrivet 2013)	6 år	331 570
Lekplats & gård - år 2009 (Helt avskrivet 2013)	6 år	353 592
Radiatorer - år 2008 - 2009	10 år	1 676 034
Ventilationssystem - år 2012	15 år	727 954
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730
Belysning i trapphusen - år 2012 - 2013	10 år	551 413
Accumulerat anskaffningsvärde	42 049 397	42 049 397

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordran	2014	2013
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	77 432	- 3 696
Skattereglering under året	- 77 432	----
Årets fastighetsskatt	- 241 242	- 507 134
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	515 296
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	23 565	72 966
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	55 541	77 432
 Övriga kortfristiga fordringar	 95 717	 90 450
Summa övriga fordringar	151 258	167 882



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Förutbetalda försäkringspremier	141 709	80 917
Övriga förutbetalda kostnader	69 535	60 242
Summa	211 244	141 158

Not 13 Kassa och bank

	2014	2013
PlusGiro	12 544	11 868
Konto på Handelsbanken	2 863 703	2 201 793
Konto på Swedbank	7 559	1 100
Checkkonto på Swedbank	605	----
Summa	2 884 411	2 214 761

Not 14 Medlemsinsatser

Styrelsen har under 2013 ombildat en ledig hyresrätt till bostadsrätt och sålt den på den öppna marknaden. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (29 st år 2014 och 29 st år 2013) uppgår till 18 720 000 kronor.

Snittpriset av under 2014 försålda bostadsrätter var 35 921 kronor per kvm, detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till ca 56 000 000 kronor.

	2014	2013
Ingående värde på inbetalda insatser	129 037 500	128 461 500
Årets inbetalda insatser	----	576 000
Utgående värde på inbetalda insatser	129 037 500	129 037 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	14 208 607	12 885 687
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	----	1 322 920
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	14 208 607	14 208 607
Summa medlemsinsatser	143 246 107	143 246 107



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till yttre reparationsfond.

Den ordinarie föreningstämmen beslutade den 2008-05-19 att då ansamlade medel i den yttre reparationsfonden inklusive avsättning för år 2008 skulle tas i anspråk eftersom fasadrenoveringen inklusive balkongutbyggnaden var klar.

	2014	2013
Taxeringsvärde		
Byggnader	132 142 000	132 142 000
Mark	114 129 000	114 129 000
Summa	246 271 000	246 271 000
Akkumulerad avsättning	3 221 127	2 482 314
Årets avsättning	738 813	738 813
Summa	3 959 940	3 221 127

Not 16 Balanserat resultat

	2014	2013
Balanserat resultat från föregående år	- 15 002 191	- 12 999 572
Föregående års resultat	- 1 049 067	- 1 263 806
Årets avsättning till yttre reparationsfond	738 813	738 813
Summa	- 16 790 071	- 15 002 191

Not 17 Långfristiga skulder

Föreningen har under februari 2014 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. Detta resulterade i att vi har flyttat våra rörliga lån tillbaka till Swedbank. Samtidigt har vi avvecklad vår checkkredit på 4 MSEK hos Handelsbanken och öppnat nytt hos Swedbank dock endast på 2 MSEK. Föreningen betalar räntan endast på den utnyttjade delen av checkkrediten; föreningen har per 2014-12-31 ingen skuld på checkkreditkontot.

Föreningen har per 2014-12-31 tre lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2014-12-31:

	Räntesats	2014	2013
Swedbank - checkkredit		0	---
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	1,062%	22 000 000	---
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	1,062%	22 000 000	---
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	1,062%	25 500 000	27 333 333
Handelsbanken - Checkkredit		---	---
Handelsbanken - rörlig 90 dagars ränta		---	44 166 667
Summa		69 500 000	71 500 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 14 *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

	2014	2013
Upplupna sociala avgifter	---	19 710
Upplupna räntekostnader	6 151	147 042
Förutbetalda hyror och årsavgifter	575 528	609 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 075	436 836
Summa	1 047 754	1 213 120

Solna den 24 april 2015

UNDERSKRIFTER

Agneta Fohlström
ordförande

Peter Walz
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Bengt Brundin
ledamot

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 maj 2015

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dillen 2, Solna
Org.nr. 769608-2283

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dillen 2, Solna för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

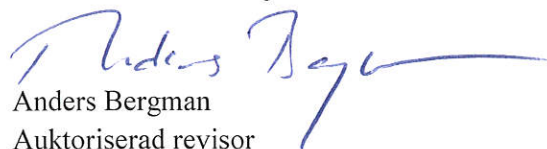
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2015



Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Motion till årsstämma i BRF Dillen 2

Hjärtsäkring av föreningen

Bakgrund Varje dag drabbas i genomsnitt 27 människor av plötsligt hjärtstopp utanför vården i Sverige. Över ett år är den siffran ca. 10.000. De flesta gånger sker hjärtstoppet i hemmet. Idag är överlevnaden ca 7 procent. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderar allmänheten att en gång per år delta i en kurs i hjärt-lungräddning (HLR). En kurs tar ca. två timmar och ger deltagaren goda förutsättningar att agera rätt i händelse av ett hjärtstopp. Med rätt insatser och en hjärtstartare i närheten kan chansen för överlevnad öka till så mycket som 70 procent.

Förslag Priserna på hjärtstartare har sjunkit dramatiskt de senaste åren och det går att få tag på en hjärtstartare för omkring 10.000 kr som uppfyller alla krav på kvalitet och säkerhet. En hjärtstartare är säker, lätt att använda och gör stor skillnad. Om några år tror jag att hjärtstartare för bostadsrättsföreningar kommer vara lika självklara som brandvarnare och brandsläckare.

Mot bakgrund av detta föreslår jag:

- Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att köpa in minst en hjärtstartare per huslänga.

- Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att beställa in HLR-kurser som hålls i föreningens lokaler. Styrelsen beslutar sedan, utifrån intresse och föreningens ekonomiska förutsättningar, om medlemmarnas kursavgift helt eller delvis kan bekostas av föreningen. Saknas ett sådant ekonomiskt svängrum i budgeten föreslås i stället att styrelsen bjuder in ett företag som håller kursen i föreningens lokaler och erbjuder medlemmarna att delta i kursen på egen bekostnad.

Solna 2015-03-19

Zacharias Östman, Jungfrudansen 16 (lgh 1101

Styrelsens svar:

Styrelsen anser att detta inte är inom styrelsens ansvarsområde. Men om en grupp av intresserade medlemmar vill driva detta projekt så kan de få ekonomiskt stöd av föreningen om stämman anser det.