



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

## Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31





# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Föreningens byggnader.....	3
Lägenhetsfördelning.....	4
Förvaltning.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	5
Inför kommande verksamhetsår.....	5
Styrelsen.....	6
Revisor.....	6
Valberedning.....	6
Flerårsöversikt.....	7
Miljömål och energibesparande åtgärder.....	8
Förändring av eget kapital.....	9
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat.....	9
Förslag till behandling av årets resultat.....	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2025.....	11
Resultaträkning.....	11
Balansräkning - Tillgångar.....	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	13
Tilläggsupplysningar.....	14



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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.

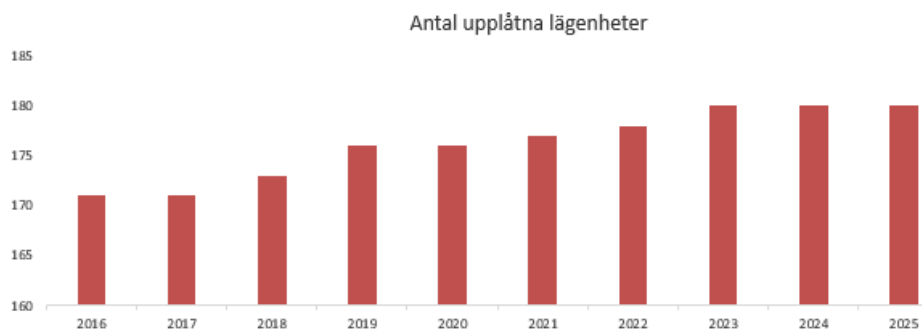
### Föreningens byggnader

Föreningens byggnader uppfördes under åren 1970 - 71 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 Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Fastigheten består av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 5 lokaler med en sammanlagd yta av 121 kvm.

Per den 31 december	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Antal upplåtna lägenheter	180	180	180	178	177	176
Upplåten yta kvm	15 179	15 179	15 179	15 143	15 056	14 992
Antal hyresrätter	16	16	16	18	19	20





# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Lägenhetsfördelning

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

**2025**

<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	3 lgh om 108 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	6 lgh om 384 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	7 lgh om 609 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	---
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	---
<b>Totalt</b>		<b>16 418 kvm</b>	<b>196</b>	<b>16 lgh om 1 101 kvm</b>

Under det gångna året har 20 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

## Förvaltning

- Emvix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Mejlsvar för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande ansvarat för.
- Optimal Trappstädning har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvätt-stugorna och källargångarna.
- Otis AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- Craft Tech har skött snöröjningen samt skötsel av våra gårdar och utemiljön.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna vilka har anlåtats för konsultationer rörande vissa hyres- och bostadsrättsliga frågor. Fastighetsägarna anlitas även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen ombesörjer uppställning och hämtning av container för grövre avfall ett par gånger om året.
- Föreningen har för närvarande rörligt avtal med EON för el-leveranser.



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning.
- Åtgärd av slukhål utanför port 10 samt vid uteplats vid hus B.
- Förbättring av utemiljön med ny plantering av buskar framför sopsug vid hus A samt uppfräschning av rabatten framför hus C med rensning av gamla träd och plantering av nya marktäckande buskar och växter
- Slutfört rensning av ventilationskanaler, injustering av ventiler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2025.

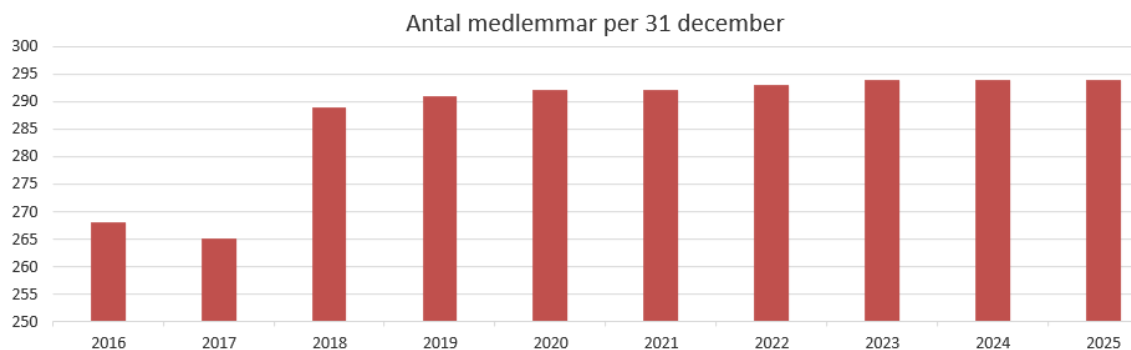
## Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2026:

- Spolning av vertikala stammar
- Rensa och snygga upp cykelrummen
- Måla golven i källargångarna
- Ta fram krishanteringsplan
- Fortsätta med underhåll av hyreslägenheter.

## Medlemsinformation

Styrelsen har via digitala anslagstavlor, e-post, vår hemsida - [www.dillen2.se](http://www.dillen2.se) - samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat de boende om diverse föreningsangelägenheter. **Vi vill påminna alla boende att anmäla sig till e-nyhetsbrev på hemsidan. Då kommer ett mejl varje gång ny information har lags upp.**





# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Agneta Fohlström	Ordförande
Bo Nilsson	Kassör
Bo Karlsson	Ledamot
Michèle Harland	Ledamot
Imad Baravik	Ledamot
Tiina Rönnerberg	Ledamot
Ulf Ebenhardt	Ledamot
Björn Karlsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.
- Styrelsen har hållit 10 sammanträden under året. Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:
  - Ekonomisk förvaltning:
    - Budget och budgetuppföljning
    - Årsredovisning
  - Trivsel och miljöfrågor:
    - Yttre miljö och inre miljö
    - Energibesparing
  - Medlems- och hyresgästfrågor:
    - Ansökan om medlemskap
    - Ansökan om andrahandsuthyrning
    - Renovering av hyreslägenheter
    - Övriga medlemsfrågor
    - Övriga hyresgästfrågor
    - Information
    - Föreningsstämma
  - Teknisk förvaltning:
    - Långsiktig investerings-  
underhållsplan rörande  
fastigheten och hyresrätter
    - Fastighetsförsäkring
    - Vattenskador
    - Upphandlingsfrågor
    - Värme och ventilation
    - Brandskyddsbesiktning
    - Rensning av cyklar
    - Åtgärder vid slukhål
    - Byte av nyckelleverantör

## Revisor

På den ordinarie föreningsstämman valdes Anders Bergman, Forvis Mazars AB till revisor.

## Valberedning

Valberedning har under året varit Björn Raunio (sammanställande) och Axel Alm.



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnad	226 306 000	221 277 000	221 277 000	221 277 000	183 689 000
Mark	147 000 000	193 000 000	193 000 000	193 000 000	192 493 000
<b>Summa</b>	<b>373 306 000</b>	<b>414 277 000</b>	<b>414 277 000</b>	<b>414 277 000</b>	<b>376 182 000</b>

Andra nyckeltal:

		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	i tkr	15 481	15 535	12 870	11 828	11 186
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-688	-491	-5 403	-639	-2 167
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	4 574	4 610	1 736	4 039	2 508
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	864	863	699	624	596
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	162	237	275	72	31
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	390	376	358	375	344
Energikostnad/kvm total yta	i kr	203	194	189	217	199
varav: reparationer och underhåll	i kr	112	57	86	38	68
taxe- och avtalsbundna kostnader	i kr	255	241	234	257	235
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 042	6 135	6 231	6 265	6 384
Räntekänslighet	i %	6	6	7	8	9
Soliditet	i %	63	64	63	63	62
Räntekostnad/omsättning	i %	16	23	31	8	4
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	22	22	23	25	26
Sparande/kvm	i kr	391	337	40	288	221

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2024. Eldebiteringen, IMD, är sedan 2022 den faktiska tariff som föreningen betalar och som fördelas efter förbrukning.



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

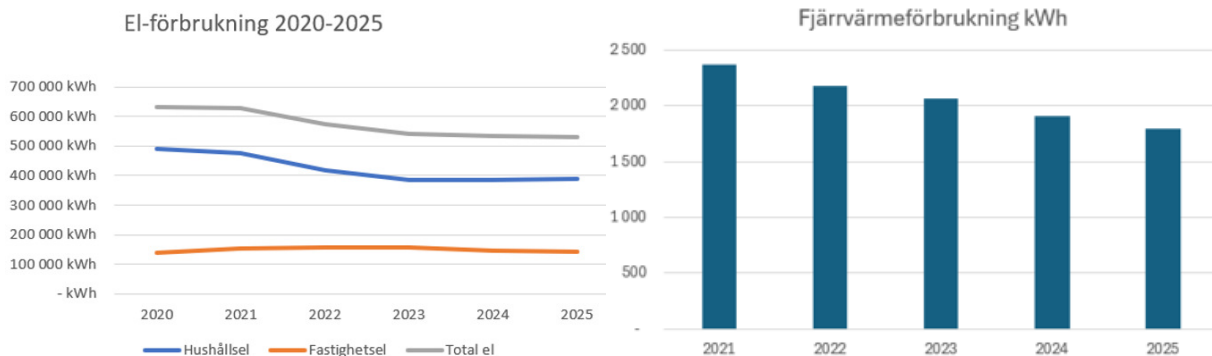
## Miljömål och energibesparande åtgärder

Den senaste energideklarationen gjordes 2020. Den visade att våra byggnader förbrukade 91 kWh/kvm/år, (Energiklass D), vilket är mycket bra för byggnader uppförda 1971. Motsvarande värde för energideklaration gjord 2009 var 141 kWh/kvm och år. Denna minskning har uppnåtts genom effektivisering av värmesystem, införande av närvarostyrd belysning, installation av LED lampor mm. Elförbrukningen under 2025 ligger 29 % lägre än 2019 efter införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Nyckeltal, energiförbrukning:

Förbrukning	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vatten i kbm	18 512	17 708	18 006	18 540	20 957	20 009	19 688
EI i MWh	531	534	541	573	628	631	752
Fjärrvärme i MWh	1 792	1910	2 065	2 179	2 365	2 065	2 011
Förändring mot 2019	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vatten	-6%	-10%	-9%	-6%	6%	2%	0%
EI	-29%	-29%	-28%	-24%	-17%	-16%	0%
Fjärrvärme	-11%	-5%	3%	8%	18%	3%	0%

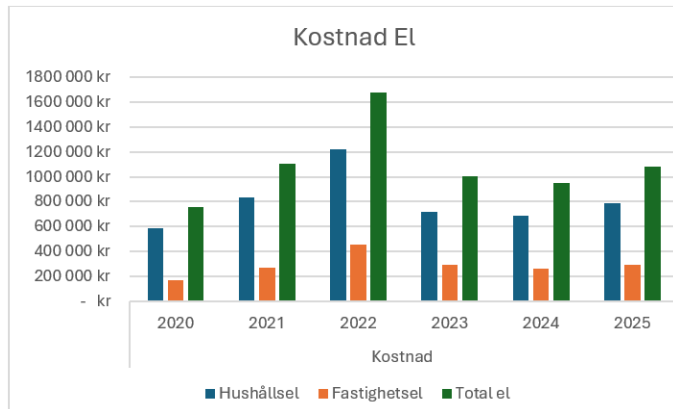
Tabellen visar förändring av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2019. Elförbrukningen har minskat med nära 30% och vattenförbrukningen med 10%. Införandet av IMD bidrog sannolikt till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020 och 2021. Under 2025 har el fortsatt att minska, sannolikt som en effekt av de ökade priserna. Vatten har legat på ungefär samma nivå som föregående år medan fjärrvärmens sjönk med 16%. Orsaken till den minskade förbrukningen av fjärrvärme beror dels av vädret, dels på att innetemperaturen under 2025 har legat på en något lägre nivå. Styrelsen har undersökt och vidtagit åtgärder för att lägenheter i utsatta lägen ska ha bättre inomhustemperatur. Det finns fortfarande problem med ojämn temperatur och arbetet med förbättringar fortsätter.



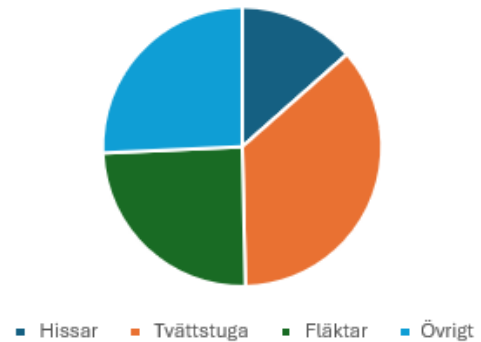


# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



## 2025 Förbrukning fastighetsel



Vår ambition för 2026 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.

## Sophantering

Föreningen har under året betalat anslutningsavgift för sopsugen på ca 1,2 mkr.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 848 500	49 632 286	7 487 406	- 28 217 938	-491 067
Årets inbetalda insatser					
Årets inbetalda upplåtelseavgifter					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 242 831	- 1 733 898	491 067
Årets resultat					- 687 968
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>137 848 500</b>	<b>49 632 286</b>	<b>8 730 237</b>	<b>- 29 951 835</b>	<b>- 687 968</b>

## Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar och utrangeringar visar ett överskott om 5 324 tkr (4 610 tkr förra året).

Årets resultat -688 tkr har påverkats av att balanserade kostnader för solpaneler 750 tkr har kostnadsförts. Projektet bedöms inte kunna genomföras med lönsamhet inom överskådlig tid. Vindsöverbyggnaden, där en stor del av panelerna var tänkta att sitta skulle behöva förstärkas, vilket skulle ha fördyrat projektet avsevärt. Kostnaden på 750 tkr har tagits som en nedskrivning i resultaträkningen.



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Föreningen har under året investerat 2 007 tkr i olika projekt:

- Anslutningsavgift för sopsug 1 269 tkr
- Ombyggnad och omdragning av ventilation 685 tkr
- Ny tvättmaskin 53 tkr

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel.

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

### Förslag till behandling av årets resultat

- Styrelsen föreslår stämman att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Årets resultat på -687 968 kronor samt ansamlad förlust om -28 709 004 kronor, tillsammans -29 396 972 kronor, inklusive årets avsättning om 1 119 918 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



## BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2025

### Resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	5	15 480 833	15 535 042
Övriga rörelseintäkter		126 777	97 285
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>15 607 610</b>	<b>15 632 328</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	6	- 1 087 536	- 927 751
Driftskostnader	7	- 6 407 441	- 6 166 385
Personalkostnader	8	- 364 291	- 343 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 6 012 184	- 5 100 594
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>- 13 871 452</b>	<b>- 12 538 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 736 158</b>	<b>3 093 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 987	7 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 455 113	- 3 592 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 2 424 125</b>	<b>- 3 584 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 687 968</b>	<b>- 491 067</b>
<b>Årets skatter</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>- 687 968</b>	<b>- 491 067</b>





# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Balansräkning - Tillgångar

	Not	2025	2024
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	91 073 107	92 340 566
Byggnadens bytta komponenter	11	104 977 636	108 007 226
Byggnadens nya komponenter	12	463 827	648 983
Mark och markanläggningar	13	58 389 261	57 200 566
Maskiner och inventarier	14	100 273	-
Pågående arbete		-	750 381
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 004 104</b>	<b>258 947 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>255 004 104</b>	<b>258 947 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		10 834	25 692
Övriga kortfristiga fordringar	15	200 800	13 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	530 002	497 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>741 636</b>	<b>536 380</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	5 586 909	2 152 483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 586 909</b>	<b>2 152 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 328 545</b>	<b>2 688 862</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>261 322 649</b>	<b>261 636 584</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2025	2024
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	187 480 786	187 480 786
Yttre reparationsfond	19	8 730 237	7 487 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>196 211 023</b>	<b>194 968 192</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	20	- 29 951 835	- 28 217 937
Årets resultat	-	687 968	491 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 30 639 803</b>	<b>- 28 709 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>165 571 220</b>	<b>166 259 188</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		29 958 332	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	61 758 333	93 125 000
Leverantörsskulder		1 926 696	364 915
Skatteskulder		14 055	30 721
Övriga skulder		81 635	95 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 022 378	1 761 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 803 097</b>	<b>95 377 397</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>95 761 429</b>	<b>95 377 397</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>261 332 649</b>	<b>261 636 584</b>



## Tilläggsupplysningar

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen, samt det som anges i BFNAR 2012:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, sk K3-regelverk.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

#### **Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges 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 samt IMD för elförbrukning 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.



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## **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 systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Tabellen nedan visar hur materiella anläggningstillgångar har fördelats på komponenter och vilken avskrivningsplan har tillämpats:

<b>Komponent</b>	<b>Årlig avskrivning</b>	<b>Kommentar</b>
Stomme	1,1%	
Stomkompletteringar/innerväggar	1,1%	
Yttertak	12,5%	Byte 2023
Fasad och Balkonger	4,3%	
El varav		
El-centraler i varje lägenhet	33,3%	Byte 2018/2019
El-besparande belysning	12,5%	
Resterande komponenter	2,6%	
Fönster	2,6%	Byte 2023
VS-stammar	33,3%	Byte 2018/2019
Nya stammar i små lägenheter	1,7%	Endast på Jungfrudansen2
Värme varav		
Fjärvärmeanslutning	4,8%	
Temperaturstyrning för radiatorer	25,0%	
Undercentralen	2,5%	
Resterande delkomponenter värme	2,6%	t ex radiatorer
Ventilation	8,3%	
Hissar	7,7%	
Bredband	7,7%	
Passeringssystem	8,3%	
Restpost	2,6%	

## **Inkomstskatt**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och beskattas därför endast för inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet. Föreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. Dock har föreningen ett gammal icke utnyttjat underskott av näringsverksamhet om 86 791 kronor som kan användas för att dras av mot eventuella inkomster som inte är hänförliga till fastighetsinnehavet.



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 2 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel i kassaflödesanalysen klassificerar föreningens, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	- 687 968	- 491 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och rearesultat anläggnings- tillgångar	6 012 184	5 176 844
Förändring i ränteskuld	138 517	- 466 582
Ränta mm skattekonto	- 335	13
Fastighetsskatt	340 964	332 250
Betald skatt	- 348 916	- 332 242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 454 446</b>	<b>4 219 216</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 217 084	- 211 353
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	1 653 850	- 149 571
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>6 891 212</b>	<b>3 858 292</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	- 685 106	- 1 717 813
Investeringar i maskiner/inventarier	- 52 880	---
Investeringar i markanläggningar	- 1 268 800	---
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 2 006 786</b>	<b>- 1 717 813</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Upptagning av lån	---	---
Amortering av lån	- 1 450 000	- 1 450 000
Inbetalda insatser	---	---
Inbetalda upplåtelseavgifter	---	---
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 1 450 000</b>	<b>- 1 450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 434 427</b>	<b>690 479</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17</b>	<b>2 152 483</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17</b>	<b>5 586 909</b>
		<b>2 152 483</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2026 har följande hänt inom föreningen:

- Försäljning av en hyreslägenhet har påbörjats.

## Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025	2024
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	98 000 000	98 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Not 5 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	1 587 935	1 545 394
Hysesintäkter lokaler	138 065	113 742
Årsavgifter	13 099 136	13 092 491
Debitering el, IMD	655 697	783 415
<b>Summa nettoomsättningen</b>	<b>15 480 833</b>	<b>15 535 043</b>

## Not 6 Underhållskostnader

	2025	2024
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Bostäder och lokaler	168 768	90 917
Gemensamma system	181 975	396 644
Gemensamma utrymmen	811 548	247 771
Hissar	424 376	87 487
Hårdgjorda ytor	-	68 475
Tvättstugor	39 019	23 820
Övrigt	212 236	12 637
<b>Summa</b>	<b>1 837 916</b>	<b>927 751</b>





## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Not 10 Byggnadens ursprungliga komponenter

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 kr. 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 förvärsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av byggnadsrelaterade komponenter. Utbytta komponenter utrangeras.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	117 105 043	117 105 043
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	117 105 043	117 105 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 24 764 477	- 24 049 767
Omklassificering	---	557 184
Årets avskrivning	- 1 267 459	- 1 271 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 26 031 936	- 24 764 477
<b>Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter</b>	<b>91 073 107</b>	<b>92 340 566</b>

### Not 11 Byggnadens bytta komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för förbättringar som ökar värdet på fastigheten samt för utbyte av byggnadens ursprungliga komponenter.

	2025	2024
Ingående värde på bytta komponenter	138 731 124	138 270 337
Årets utrangering	---	- 1 257 026
Årets aktiverade kostnader	685 106	1 717 813
Utgående värde på bytta komponenter	<b>139 416 230</b>	<b>138 731 124</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 30 723 898	- 27 818 189
Omklassificering	---	- 557 184
Årets utrangering	---	- 1 257 026
Årets avskrivningar	- -3 714 696	- 3 605 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	- <b>34 438 594</b>	- <b>30 723 898</b>
<b>Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter</b>	<b>104 977 636</b>	<b>108 007 226</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2025	2024
Trapphusmålning – år 2004/2005	405 100	405 100
Elbesparande belysning – år 2012-2013	551 413	551 413
<b>Summa helt avskrivna investeringar</b>	<b>956 513</b>	<b>956 513</b>

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:		2025	2024
Ombyggnad ventilation – år 2025	50 år	685 106	
Slingventiler i varje lägenhet – år 2024	15 år	1 717 813	1 717 813
Fönster – år 2023	50 år	11 867 452	11 867 452
Yttertak – år 2023	15 år	10 967 000	10 967 000
Hissar - år 2020 - 2021	50 år	7 429 121	7 429 121
Fjärrvärme - år 2006 - 2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Fasad & balkonger - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
Temperaturstyrning radiatorer – 2008-2009	10 år	1 676 034	1 676 034
Ventilationssystem – år 2012	15 år	727 954	727 954
Elbesparande belysning - år 2012 - 2013	10 år	551 413	551 413
Värmecentralen - år 2016	40 år	627 469	627 469
Stammar i små lgh på Jungfru. 2 - år 2016	60 år	1 529 405	1 529 405
Stammar övriga lägenheter 2018 - 2019	60 år	66 829 099	66 829 099
Elcentraler i varje lägenhet 2019	40 år	3 335 392	3 335 392
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		<b>139 416 231</b>	<b>138 731 125</b>

## Not 12 Byggnadens nya komponenter

Föreningen har aktiverat kostnader för nya komponenter som ökar värdet på fastigheten.

	2025	2024
Ingående värde på nya komponenter	3 155 357	3 155 357
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	---	---
<b>Utgående värde på bytta komponenter</b>	<b>3 155 357</b>	<b>3 155 357</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 2 506 374	- 2 321 016
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 185 358	- 185 358
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 2 691 530</b>	<b>- 2 506 374</b>
<b>Bokfört värde, byggnadens nya komponenter</b>	<b>463 827</b>	<b>648 983</b>



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

<b>Nya komponenter och dess avskrivningsplan:</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 938 342	1 938 342
Bredband - år 2019	20 år	24 500	24 500
Bredband - år 2021	20 år	427 500	427 500
Elektroniska lås till källare och vindar 2019	5 år	75 179	75 179
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730
Prognosstyrt värmestyrning - år 2017	5 år	<u>158 106</u>	<u>158 106</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde		<b>3 155 357</b>	<b>3 155 357</b>

### Not 13 Mark och markanläggningar

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 SEK. 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 görs endast på värdet av markanläggningar. Utbytta komponenter uträngeras.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Årets aktiverade kostnader	<u>1 268 800</u>	<u>----</u>
Utgående värde på markanläggningar	<b>2 710 207</b>	<b>1 441 407</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 874 222	- 836 410
Årets avskrivningar	<u>- 80 105</u>	<u>- 37 812</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- <b>954 327</b>	- <b>874 222</b>
<b>Bokfört värde på mark och markanläggningar</b>	<b><u>58 389 261</u></b>	<b><u>57 200 566</u></b>

<b>Helt avskrivna markanläggningar &amp; dess bokföringsår</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Lekplatsen, gård mellan hus B och C - år 2005	2011	291 221	291 221
Cykelställ mm - år 2008	2013	331 570	331 570
Lekplatsen, gård mellan hus A och B - år 2009	2014	<u>353 592</u>	<u>353 592</u>
<b>Summa helt avskrivna markanläggningar</b>		<b>976 383</b>	<b>976 383</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 14 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ingående värde på maskiner och inventarier	692 005	692 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	114 660	---
Årets utrangering	- 61 780	---
Utgående värde på maskiner och inventarier	<b>744 885</b>	<b>692 005</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 692 005	- 692 005
Årets utrangering	61 780	---
Årets avskrivning	- 14 387	---
Utgående ackumulerade avskrivningar	- <b>644 612</b>	- <b>692 005</b>
<b>Bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>100 273</b>	<b>0</b>

## Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:

	2025	2024	
Tvättmaskin - år 2025	5 år	114 660	---
Tvättmaskiner - år 2005	5 år	308 162	369 942
Servrar - år 2012	4 år	175 000	175 000
Torktumlare – år 2013	5 år	107 063	107 063
Torkrumsfläktar – år 2019	5 år	40 000	40 000
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>744 885</b>	<b>692 005</b>	

## Not 15 Övriga fordringar

	2025	2024
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	4 631	- 11 759
Skattereglering under året	- 4 631	11 759
Årets fastighetsskatt	- 340 964	- 332 250
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	326 909	313 071
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	13 512	23 810
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	- <b>543</b>	<b>4 631</b>
Övriga kortfristiga fordringar	201 343	8 494
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>200 800</b>	<b>13 125</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Förutbetalda försäkringspremier	129 184	155 011
Övriga förutbetalda kostnader	400 818	342 552
<b>Summa</b>	<b>530 002</b>	<b>497 563</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 17 Kassa och bank

	2025	2024
Kassa	---	---
Plusgiro	---	---
Konto på Handelsbanken	2 220 543	1 417 104
Konto1 på Swedbank	27 806	27 806
Konto2 på Swedbank	113	112
Konto SBAB	3 338 447	707 462
<b>Summa</b>	<b>5 586 909</b>	<b>2 152 483</b>

## Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året inte sålt några lägenheter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (16 år 2025 och 16 år 2024) uppgår per den 31 december 2023 till 9 909 000 kronor.

Snittpriset av under 2025 sålda bostadsrätter i föreningen var 54 462 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till 34 000 000 kronor.

	2025	2024
Ingående värde på inbetalda insatser	137 848 500	137 848 500
Årets inbetalda insatser	-	-
Utgående värde på inbetalda insatser	<b>137 848 500</b>	<b>137 848 500</b>
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	49 632 286	49 632 286
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	-	-
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	<b>49 632 286</b>	<b>49 632 286</b>
<b>Summa insatser och upplåtelseavgifter</b>	<b>187 480 786</b>	<b>187 480 786</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 19 Fond för yttre underhåll

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

Taxeringsvärde	2025	2024
Byggnader	226 306 000	221 277 000
Mark	147 000 000	193 000 000
<b>Summa</b>	<b>373 306 000</b>	<b>414 277 000</b>
Ackumulerad avsättning	7 487 406	6 244 575
Årets avsättning	1 242 831	1 242 831
<b>Summa</b>	<b>8 730 237</b>	<b>7 487 406</b>

## Not 20 Balanserat resultat

	2025	2024
Balanserat resultat från föregående år	- 28 217 938	- 21 571 621
Föregående års resultat	- 491 067	- 5 403 486
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 1 242 831	- 1 242 831
<b>Summa</b>	<b>- 29 951 835</b>	<b>- 28 217 938</b>

## Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har per den 2025-12-31 långfristigt lån med följande belopp och villkor.

	2025	2024
Nordea – tre års bindning	29 958 332	---
<b>Summa</b>	<b>29 958 332</b>	<b>---</b>

## Not 22 Kortfristiga skulder

Föreningen har per den 2025-12-31 fyra lån med följande belopp och villkor.

	2025	2024
Nordea kort del av långfristigt lån	416 668	42 975 000
Nordea ett års bindningstid	30 479 166	47 750 000
Nordea tre månaders bindning	30 374 999	1 650 000
Nordea tre månaders bindning	487 500	750 000
<b>Summa</b>	<b>61 758 333</b>	<b>93 125 000</b>



# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	271 248	132 731
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 216 283	1 194 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	534 847	433 975
<b>Summa</b>	<b>2 022 378</b>	<b>1 761 531</b>

Underskriven den dag som framgår av elektronisk underskrift

Agneta Fohlström  
ordförande

Bo Nilsson  
Kassör

Bo Karlsson  
kassör

Ulf Ebenhardt  
ledamot

Michèle Harland  
ledamot

Imad Baravik  
ledamot

Tiina Rönnberg  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Bergman  
Auktoriserad revisor – Forvis Mazars AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ULF EBENHARDT

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: 2e6b4e6c1cc828[...]0d091539de51f

IP: 194.237.xxx.xxx

2026-03-05 09:25:06 UTC



## AGNETA ELISABETH FOHLSTRÖM

### Ordförande

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: 85bd388e4dc128[...]2e4e90c9d8042

IP: 178.16.xxx.xxx

2026-03-05 09:45:22 UTC



## BO KARLSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: b041e180b524af[...]cce336aa1b59f

IP: 178.16.xxx.xxx

2026-03-05 10:50:07 UTC



## Michèle France Harland

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: 4a5a79b6b70e24[...]a187419d52e77

IP: 178.16.xxx.xxx

2026-03-05 16:54:45 UTC



## IMAD BARAVIK

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: cbedc53d91b53f[...]jf39c51b8a1464

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-03-06 08:32:53 UTC



## TIINA RÖNNBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Anders Bergman

Serienummer: 55bea9741a971a[...]c465a9db46502

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-03-06 16:03:11 UTC



Penneo dokumentnyckel: H1HRA-3XFJJ-HOG15-QS600-77KEA-09V32

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Sven Anders Bergman

### Revisor

Serienummer: c0adba3908e560[...]840f6f2ac7857

IP: 217.16.xxx.xxx

2026-03-06 16:07:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.