



**BRF Dillen 2, Solna**

769608-2283

# **Årsredovisning**

**för**

**BRF Dillen 2, Solna**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01 – 2020-12-31**





## Innehållsförteckning

## Sida

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....                                           | 3  |
| Allmänt om verksamheten .....                                         | 3  |
| Föreningens byggnader .....                                           | 3  |
| Lägenhetsfördelning.....                                              | 4  |
| Förvaltning.....                                                      | 4  |
| Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....                        | 5  |
| Inför kommande verksamhetsår.....                                     | 6  |
| Medlemsinformation .....                                              | 6  |
| Styrelsen.....                                                        | 7  |
| Revisor.....                                                          | 8  |
| Valberedning .....                                                    | 8  |
| Flerårsöversikt .....                                                 | 8  |
| Miljömål och energibesparande åtgärder.....                           | 9  |
| Förändring av eget kapital .....                                      | 10 |
| Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat ..... | 10 |
| Förslag till behandling av årets resultat.....                        | 10 |
| BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2020 .....                                | 11 |
| Resultaträkning .....                                                 | 11 |
| Balansräkning - Tillgångar .....                                      | 12 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder .....                        | 13 |
| Tilläggsupplysningar.....                                             | 14 |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

## 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.

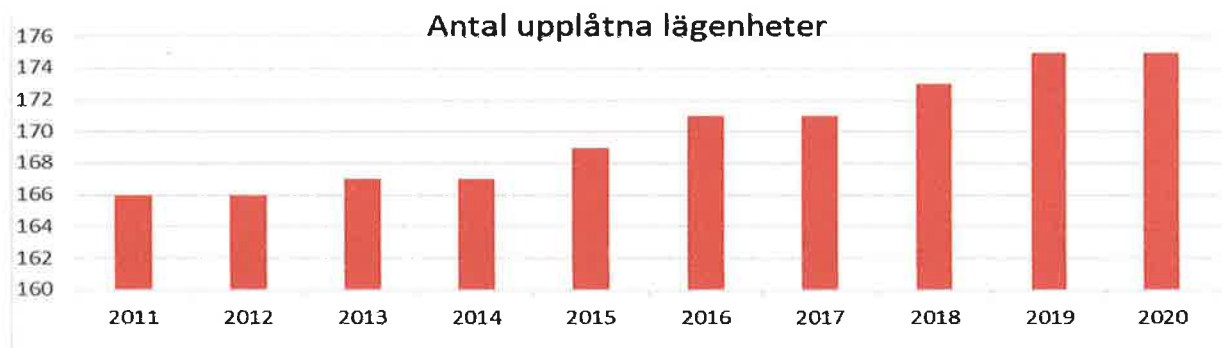
### Föreningens byggnader

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 Trygg Hansa. 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       | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                           |        |        |        |        |        |        |
| Antal upplåtna lägenheter | 176    | 176    | 173    | 171    | 171    | 169    |
| Upplåten yta kvm          | 14 992 | 14 992 | 14 820 | 14 694 | 14 694 | 14 466 |
| Antal hyresrätter         | 20     | 20     | 23     | 25     | 25     | 27     |



**Lägenhetsfördelning**

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

| Typ av lgh       | Lgh yta | Totalyta  | Antal lgh | Varav hyresrätter   |
|------------------|---------|-----------|-----------|---------------------|
| 2 rum och kokvrå | 33 kvm  | 66 kvm    | 2         | ---                 |
| 1 rum och kök    | 36 kvm  | 756 kvm   | 18        | 3 lgh om 108 kvm    |
|                  | 41 kvm  | 41 kvm    | 1         | ---                 |
|                  | 54 kvm  | 108 kvm   | 2         | ---                 |
| 2 rum och kök    | 36 kvm  | 108 kvm   | 3         | ---                 |
|                  | 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        | 10 lgh om 870 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        | ---                 |
| Totalt           |         | 16 418    | 196       | 20 lgh om 1 426 kvm |

Under det gångna året har 9 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

**Förvaltning**

- Envix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren och mejlsvar för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande och vice ordförande ansvarat för.
- Viklunds Städ i Sverige AB (fd. Städgiganten AB) har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar. Efterhand som nya hissar installeras, kommer service och underhåll att skötas av Otis.
- Nordic Garden AB sköter snöröjningen samt skötsel av buskar och gröna ytor.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna vilka har anlitats för konsultationer rörande vissa hyresrättsliga 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.



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

- Nya hissar har installerats i hus A och B. I hus C genomförs arbetet under första halvan av 2021.
- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter
- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning
- Genomförda förändringar av utemiljön med ny bredare trappa med räcken och stenmur med nya planteringar utefter gaveln hus A, B och C. Komplettering med nya stolpar och pollare för bättre belysning för en tryggare utemiljö.
- Säkring av slänt vid källardörr vid port 2 med ny mur och räcke.
- Byte av bredbandsleverantör
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 15 juni 2020.
- Energideklaration utförd. Byggnaderna erhöll energiklass D.
- Radonmätning utförd.
- Genomfört förhandlingar och diskussioner med Solna stad om sophämtning vilket bl.a. resulterat i nedsättning av sophämningsavgifter.



## Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2021:

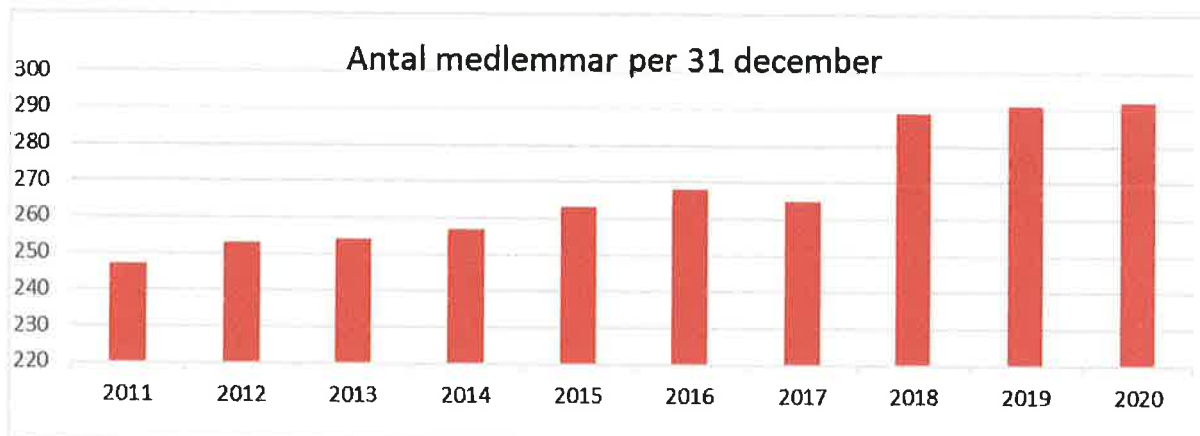
- Fortsatt arbete med utbyte av hissar i port 14-18.
- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Byte/reparation av taken
- Kontroll av statusen på fastighetens fönster
- Förbättra säkerheten i fastigheterna

## Medlemsinformation

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

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  | Lillemor Robertsson  |
| Port 4  | Vakant               |
| Port 6  | Kitty Gurb Johansson |
| Port 8  | Charlotta Rüden      |
| Port 10 | Charlotta Rüden      |
| Port 12 | Ola Hellström        |
| Port 14 | Eva-May Sjölund      |
| Port 16 | Monica Westerlund    |
| Port 18 | Sirje Hansson        |





## Styrelsen

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

|                  |                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Peter Walz       | ordförande, teknisk förvaltning, trädgårdsförvaltning, brandinspektion, föreningens fibernätverk |
| Agneta Fohlström | vice ordförande, sekreterare, medlemsfrågor, kontakt med mäklare                                 |
| Bo Karlsson      | ledamot, teknik, miljö                                                                           |
| Bo Nilsson       | ledamot, ekonomi, årsredovisning                                                                 |
| Michèle Harland  | ledamot, information, hemsidan, passersystem, kontakt med trappombuden                           |
| Simon Ohlsson    | ledamot, hanterar hissbytet                                                                      |
| Tiina Rönnerberg | ledamot, hyresgästfrågor, lekplatserna                                                           |
| Moa Sandström    | suppleant, backup till informationsansvarig                                                      |

- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.
- Styrelsen har hållit 12 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
  - Hissbyte
  - Uppföljning av arbete med hissbyte
  - Övrig teknisk förvaltning:
    - Långsiktig investeringsunderhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
    - Fastighetsförsäkring
    - Vattenskador
    - Brandsäkerhet, anpassning till nya regler av bl.a. räddningsvägar och skyltning.
    - OVK
    - Inbrott i källarna
    - Stopp i sopsugen
    - Byte av bredbandsleverantör till Stockholms stadsnät
    - Automatisk öppning av portarna
    - Injustering av värmen



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Revisor

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

### Valberedning

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

### Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

|              | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnad      | 183 689 000        | 183 689 000        | 150 351 000        | 150 351 000        | 132 142 000        |
| Mark         | 192 493 000        | 192 493 000        | 119 000 000        | 119 000 000        | 114 129 000        |
| <b>Summa</b> | <b>376 182 000</b> | <b>376 182 000</b> | <b>269 351 000</b> | <b>269 351 000</b> | <b>246 271 000</b> |

Andra nyckeltal:

|                                   |       | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | i tkr | 11 400      | 10 776      | 10 567      | 10 746      | 10 790      |
| Resultat efter finansiella poster | i tkr | 378         | -1 874      | 15          | 504         | 394         |
| Resultat exklusive avskrivningar  | i tkr | 4 884       | 2 649       | 3 507       | 4 316       | 4 169       |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | i kr  | 598         | 594         | 592         | 595         | 595         |
| Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta  | i kr  | 36          | 27          | 23          | 16          | 15          |
| Driftkostnad/kvm totalboendeyta   | i kr  | 301         | 476         | 417         | 385         | 391         |
| varav: reparationer och underhåll | i kr  | 51          | 82          | 73          | 45          | 48          |
| taxe- och avtals-bundna kostnader | i kr  | 198         | 242         | 225         | 212         | 222         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | i kr  | 6 511       | 6 670       | 6 465       | 3 369       | 3 369       |
| Soliditet                         | i %   | 62          | 61          | 61          | 74          | 74          |
| Räntekostnad/omsättning           | i %   | 5           | 4           | 3           | 2           | 2           |
| Låneskuld/taxeringsvärde          | i %   | 26          | 26          | 39          | 18          | 18          |

Årsavgiften har inte förändrats sen 2007. Med start 2020 infördes debitering av hushållsel, vilket innebar en ökning av medlemmarnas totala avgifter till föreningen.





## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Miljömål och energibesparande åtgärder

Vid energideklarationen fastställdes vårt primära energital till 91 KWh per kvm och år. Det är ett bra värde för vår typ av fastighet byggd på 70-talet. För nybyggnation gäller 75 KWh per kvm och år. En ny energideklaration kommer att tas fram under 2020.

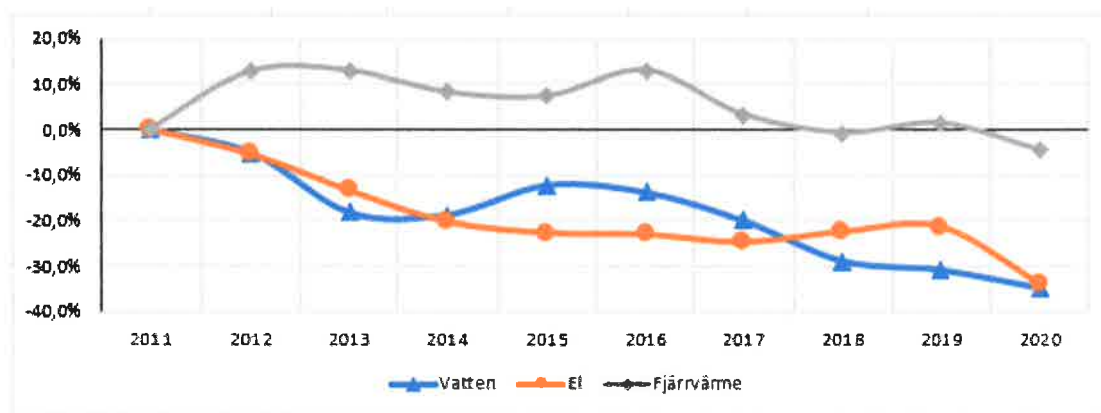
Vår ambition är att minska på energiförbrukningen. Detta skall ske genom byte till energisnålare lösningar för el och värme samt besparingar genom ett miljötänk hos våra boende. För 2021 diskuteras anläggning av solceller.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder så som IMD (Individuell Mätning och Debitering) för elförbrukning, ny värmecentral och prognosstyrd värmeförsörjning.

Nyckeltal, energiförbrukning:

|                         | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Vatten</b> i kbm     | 31 418 | 30 349 | 23 578 | 22 800 | 24 762 | 25 467 | 26 850 | 21 223 | 20 626 | 19 447 |
| <b>El</b> i MWh         | 958    | 905    | 829    | 763    | 740    | 736    | 720    | 742    | 752    | 631    |
| <b>Fjärrvärme</b> i MWh | 2 182  | 2 464  | 2 379  | 2 280  | 2 262  | 2 391  | 2 177  | 2 092  | 2 136  | 2 011  |

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2011. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 34% och vattenförbrukningen med nära 35%. Införandet av IMD har sannolikt bidragit till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020.



Vår ambition för 2021 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.

**Förändring av eget kapital**

|                                            | <b>Insatser</b>    | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 135 382 500        | 38 380 857                      | 1 616 106                       | - 12 640 295                   | -1 874 350                |
| Årets inbetalda insatser                   |                    |                                 |                                 |                                |                           |
| Årets inbetalda<br>upplåtelseavgifter      |                    |                                 |                                 |                                |                           |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut |                    |                                 | 1 128 546                       | -3 002 896                     | 1 874 350                 |
| Årets resultat                             |                    |                                 |                                 |                                | 377 952                   |
| <b>Utgående eget kapital</b>               | <b>135 382 500</b> | <b>38 380 857</b>               | <b>2 744 652</b>                | <b>- 15 643 191</b>            | <b>377 952</b>            |

**Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar visar ett överskott om 4 883 659 (2 645 599 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 5 506 tkr i olika projekt:

- Byte av hissar 4 545 tkr
- Stödmur och trappa, 756 tkr
- Nya kortläsare till passersystem, 205
- Elektroniska lås till källar- och vindsförråd.

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:

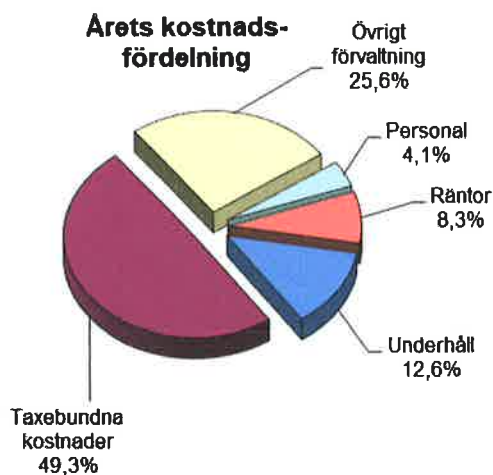
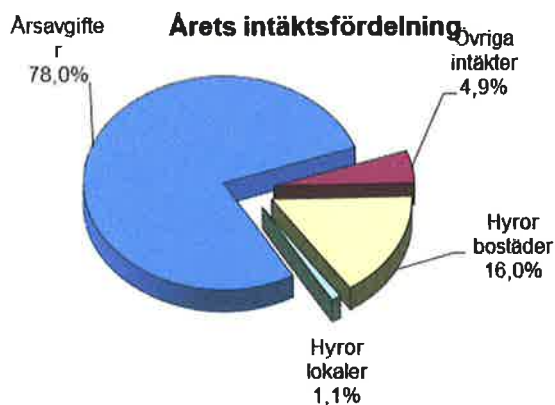
Årets resultat på 377 952 kronor samt ansamlad förlust om -15 643 191 kronor, tillsammans -15 265 239 kronor, inklusive årets avsättning om 1 128 546 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



## BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2020

### Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020               | 2019               |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning                                   | 5   | 11 400 473         | 10 775 607         |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 68 599             | 86 963             |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                   |     | <b>11 469 072</b>  | <b>10 862 570</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                    |                    |
| Underhållskostnader                               | 6   | - 830 333          | -1 350 955         |
| Driftskostnader                                   | 7   | - 4 936 586        | -6 184 113         |
| Personalkostnader                                 | 8   | - 273 139          | -279 237           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9   | - 4 505 707        | -4 519 949         |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-10 545 766</b> | <b>-12 334 254</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>923 307</b>     | <b>-1 471 684</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | ----               | 17 826             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -545 345           | -416 983           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-545 345</b>    | <b>-399 157</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>377 952</b>     | <b>-1 870 840</b>  |
| <b>Årets skatter</b>                              |     | ----               | -3510              |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>377 952</b>     | <b>-1 874 350</b>  |





# BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

## Balansräkning - Tillgångar

|                                               | Not | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnadens ursprungliga komponenter           | 10  | 101 425 708        | 102 823 657        |
| Byggnadens bytta komponenter                  | 11  | 88 800 584         | 91 660 365         |
| Byggnadens nya komponenter                    | 12  | 1 054 344          | 1 043 665          |
| Mark och markanläggningar                     | 13  | 57 351 814         | 56 633 381         |
| Maskiner och inventarier                      | 14  | 24 000             | 40 001             |
| Pågående arbete                               |     | 6 328 010          | 1 782 279          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>254 984 460</b> | <b>253 983 348</b> |
| <br><b>Summa anläggningstillgångar</b>        |     | <b>254 984 460</b> | <b>253 983 348</b> |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>              |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Hysesfordringar                               |     | 11 764             | 20 357             |
| Övriga kortfristiga fordringar                | 15  | 349                | 349                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16  | 386 055            | 193 576            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>398 168</b>     | <b>214 282</b>     |
| <br><b>Kassa och bank</b>                     |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 17  | 5 015 992          | 7 862 987          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 015 992</b>   | <b>7 862 987</b>   |
| <br><b>Summa omsättningstillgångar</b>        |     | <b>5 414 160</b>   | <b>8 077 269</b>   |
| <br><b>Summa tillgångar</b>                   |     | <b>260 398 619</b> | <b>262 060 617</b> |



**Balansräkning - Eget kapital och skulder**

|                                              | Not | 2020                | 2019               |
|----------------------------------------------|-----|---------------------|--------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                     |                    |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       | 18  | 173 763 357         | 173 763 357        |
| Yttre reparationsfond                        | 19  | 2 744 652           | 1 616 106          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>176 508 009</b>  | <b>175 379 463</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                     |                    |
| Balanserat resultat                          | 20  | - 15 643 191        | -12 640 295        |
| Årets resultat                               |     | 377 952             | -1 874 350         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>- 15 265 239</b> | <b>-14 514 645</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>161 242 770</b>  | <b>160 864 818</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                     |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 21  | <b>44 325 000</b>   | <b>98 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                     |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 22  | 53 050 000          |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 420 074             | 1 851 455          |
| Skatteskulder                                |     | 18 686              | 8 494              |
| Övriga skulder                               |     | 301                 | 56 795             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23  | 1 341 789           | 1 279 055          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>54 830 850</b>   | <b>3 195 799</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>99 155 850</b>   | <b>101 195 799</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>260 398 619</b>  | <b>262 060 617</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.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisad värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematisk 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:

| Komponent                         | Arlig avskrivning | Kommentar                |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Stomme                            | 1,1%              |                          |
| Stomkompletteringar/innerväggar   | 1,1%              |                          |
| Yttertak                          | 12,5%             |                          |
| 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%              |                          |
| VS-stammar                        | 33,3%             | Byte 2018/2019           |
| Nya stammar i små lägenheter      | 1,7%              | Endast på Jungfrudansen2 |
| Värme varav                       |                   |                          |
| Fjärrvärmeanslutning              | 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.

**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.

|                                                                                   | 2020                | 2019               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                     |                    |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 377 952             | -1 870 840         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                              |                     |                    |
| Avskrivningar                                                                     | 4 505 707           | 4 519 949          |
| Förändring i ränteskuld                                                           | - 2 237             | 3 236              |
| Ränta mm skattekonto                                                              | ----                | ----               |
| Fastighetsskatt                                                                   | 291 904             | 281 712            |
| Betald skatt                                                                      | -273 218            | -273 218           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>4 904 582</b>    | <b>2 660 839</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |                     |                    |
| Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar                                  | - 204 808           | 524 047            |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder                                  | 1 414 950           | 1 507 153          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                         | <b>3 284 825</b>    | <b>4 692 039</b>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                     |                     |                    |
| Investeringar i fastigheter                                                       | - 5 506 820         | -33 344 755        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                              | ---                 | -40 000            |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | ---                 | ---                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>- 5 506 820</b>  | <b>-33 384 755</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                                    |                     |                    |
| Upptagning av lån                                                                 | ---                 | 3 000 000          |
| Amortering av lån                                                                 | - 625 000           | ---                |
| Inbetalda insatser                                                                | ---                 | 2 358 000          |
| Inbetalda upplåtelseavgifter                                                      | ---                 | 9 666 650          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>- 625 000</b>    | <b>15 024 650</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>- 2 846 995</b>  | <b>13 668 066</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>17 7 862 987</b> | <b>21 531 053</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>17 5 015 992</b> | <b>7 862 987</b>   |





## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2021 har följande hänt inom föreningen:

- Föreningen har fortsatt md byte av hissarna. Projektet beräknas vara klart i maj 2021.
- En hyresrätt har sålts och därigenom blivit bostadsrätt.

### Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2020 har inga nya lån tagits upp.

|                                                        | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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:

|                                | 2020              | 2019              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter bostäder         | 1 829 906         | 1 825 472         |
| Hyresintäkter lokaler          | 125 065           | 67 126            |
| Årsavgifter                    | 8 947 734         | 8 883 009         |
| Debitering el, IMD             | 497 769           | ---               |
| <b>Summa nettoomsättningen</b> | <b>11 400 473</b> | <b>10 775 607</b> |

### Not 6 Underhållskostnader

#### Reparationer och underhåll

|                      | 2020           | 2019             |
|----------------------|----------------|------------------|
| Bostäder och lokaler | 170 027        | 60 415           |
| Gemensamma system    | 415 196        | 168 468          |
| Gemensamma utrymmen  | 168 114        | 853 156          |
| Hissar               | 33 739         | 232 045          |
| Tvättstugor          | 43 257         | 33 271           |
| <b>Summa</b>         | <b>830 333</b> | <b>1 350 955</b> |



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Not 7 Driftkostnader

#### Taxe- och avtalsbundna kostnader

|                   | 2020             | 2019             |
|-------------------|------------------|------------------|
| El                | 681 878          | 1 150 507        |
| Sophämtning       | 479 625          | 635 086          |
| Kabel-TV/bredband | 137 729          | 172 332          |
| Uppvärmning       | 1 727 346        | 1 782 190        |
| Vatten            | 223 098          | 231 433          |
| <b>Summa</b>      | <b>3 249 676</b> | <b>3 971 548</b> |

#### Övriga förvaltningskostnader

|                                           |                  |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring                      | 282 439          | 437 755          |
| Fastighetsskatt                           | 291 904          | 281 712          |
| Snöröjning                                | 13 175           | 43 125           |
| Kameralförvaltning                        | 232 136          | 120 220          |
| Städning                                  | 269 444          | 284 600          |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | 249 330          | 312 478          |
| Förvaltning: trädgård, yttre miljö        | 146 334          | 92 778           |
| Övriga förvaltningskostnader              | 202 149          | 639 897          |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 686 910</b> | <b>2 212 565</b> |

#### Driftkostnader totalt

**4 936 586**      **6 184 113**

### Not 8 Personalkostnader

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

|                     | 2020           | 2019           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 211 053        | 217 125        |
| Portvärdsarvoden    | 8 100          | 8 100          |
| Arbetsgivaravgifter | 53 986         | 54 012         |
| <b>Summa</b>        | <b>273 139</b> | <b>279 237</b> |

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Kvinnor | 3 | 3 |
| Män     | 4 | 4 |

### Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                     | 2020             | 2019             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnadens ursprungliga komponenter | 1 397 949        | 1 450 246        |
| Byggnadens bytta komponenter        | 2 874 817        | 2 885 725        |
| Byggnadens nya komponenter          | 179 129          | 183 978          |
| Maskiner och inventarier            | 16 000           | ---              |
| Markanläggningar                    | 37 811           | ---              |
| <b>Summa årets avskrivningar</b>    | <b>4 505 707</b> | <b>4 519 949</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 förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

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

|                                                                | 2020               | 2019               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter | 123 407 790        | 123 407 790        |
| Årets utrangering                                              | ----               | ----               |
| Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter | 123 407 790        | 123 407 790        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                            | - 20 584 133       | - 19 133 887       |
| Årets utrangering                                              | ----               | ----               |
| Årets avskrivning                                              | - 1 397 949        | - 1 450 246        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                            | - 21 982 082       | - 20 584 133       |
| <b>Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter</b>    | <b>101 425 708</b> | <b>102 823 657</b> |

### Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

|                                                      | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående värde på bytta komponenter                  | 111 420 371       | 41 255 880        |
| Årets utrangering                                    | ----              | ----              |
| Årets aktiverade kostnader                           | ----              | 70 164 491        |
| Utgående värde på bytta komponenter                  | 111 420 371       | 111 420 371       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | - 19 760 006      | - 16 889 317      |
| Årets utrangering                                    | ----              | ----              |
| Årets avskrivningar                                  | - 2 859 781       | - 2 870 689       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                  | - 22 619 787      | - 19 760 006      |
| <b>Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter</b> | <b>88 800 584</b> | <b>91 660 365</b> |

| Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår |      | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Stamrensning - år 2004                               | 2010 | 577 825          | 577 825          |
| Trapphusmålning - år 2004/2005                       | 2011 | 405 100          | 405 100          |
| Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006                  | 2012 | 120 000          | 120 000          |
| Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006                     | 2015 | 104 250          | 104 250          |
| <b>Summa helt avskrivna investeringar</b>            |      | <b>1 207 175</b> | <b>1 207 175</b> |



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

|                                           |       | 2020               | 2019               |
|-------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006          | 10 år | 104 250            | 104 250            |
| 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         |
| Yttertak - år 2006 - 2008                 | 15 år | 3 309 957          | 3 309 957          |
| 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          |
| Akkumulerat anskaffningsvärde             |       | <b>111 420 371</b> | <b>111 420 371</b> |

### Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

|                                           | 2020               | 2019               |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående värde på nya komponenter         | 2 523 013          | 2 423 334          |
| Årets utrangering                         | ---                | ---                |
| Årets aktiverade kostnader                | 204 844            | 99 679             |
| Utgående värde på bytta komponenter       | <b>2 727 857</b>   | <b>2 523 013</b>   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar       | - 1 479 348        | - 1 280 334        |
| Årets utrangering                         | ---                | ---                |
| Årets avskrivningar                       | - 194 165          | - 199 014          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar       | - <b>1 673 513</b> | - <b>1 479 348</b> |
| Bokfört värde, byggnadens nya komponenter | <b>1 054 344</b>   | <b>1 043 665</b>   |

### Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

|                                               |       | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Bredband - år 2006 - 2008                     | 20 år | 1 938 342        | 1 733 498        |
| Bredband – år 2019                            | 20 år | 24 500           | 24 500           |
| 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  | 158 106          | 158 106          |
| Akkumulerat anskaffningsvärde                 |       | <b>2 727 857</b> | <b>2 523 013</b> |



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### 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 förvärsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark. Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av markanläggningar. Utbytta komponenter utrangeras.

|                                                                | 2020              | 2019              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående/utgående anskaffningsvärde mark                       | 56 633 381        | 56 633 381        |
| Ingående värde på markanläggningar                             | 685 182           | 685 182           |
| Årets utrangering                                              | ----              | ----              |
| Årets aktiverade kostnader                                     | 756 245           | ----              |
| Utgående värde på markanläggningar                             | <b>1 441 407</b>  | <b>685 182</b>    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                            | - 685 182         | - 685 182         |
| Årets utrangering                                              | ----              | ----              |
| Årets avskrivningar                                            | - 37 812          | ----              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                            | - <b>722 974</b>  | - <b>685 182</b>  |
| <b>Bokfört värde mark och markanläggningar</b>                 | <b>57 351 814</b> | <b>56 633 381</b> |
| <b>Helt avskrivna markanläggningar &amp; dess bokföringsår</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</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 353 592      | 353 592           |
| <b>Summa helt avskrivna markanläggningar</b>                   | <b>976 383</b>    | <b>976 383</b>    |

### Not 14 Maskiner och inventarier

|                                                            | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde på maskiner och inventarier                 | 692 005          | 652 005          |
| Årets inköp av maskiner/inventarier                        | ---              | 40 000           |
| Utgående värde på maskiner och inventarier                 | <b>692 005</b>   | <b>692 005</b>   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | - <b>652 004</b> | - <b>652 004</b> |
| Årets avskrivning                                          | - 16 001         | ----             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                        | - <b>668 005</b> | - <b>652 004</b> |
| <b>Bokfört värde maskiner och inventarier</b>              | <b>24 000</b>    | <b>40 001</b>    |
| <b>Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| 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          |
| Torkrumsfläktar - år 2019                                  | 5 år 40 000      | 40 000           |
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>                       | <b>692 005</b>   | <b>692 005</b>   |



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Not 15 Övriga fordringar

|                                                          | 2020      | 2019      |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Skattefordran                                            |           |           |
| Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång       | - 8 145   | 11 515    |
| Skattereglering under året                               | 8 145     | - 11 515  |
| Årets fastighetsskatt                                    | - 291 904 | - 281 712 |
| Årets inkomstskatt                                       | ----      | ----      |
| Betald preliminärskatt                                   | 273 218   | 273 218   |
| Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)                 | 349       | 349       |
| Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång | - 18 337  | - 8 145   |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | 349       | 349       |
| Summa övriga fordringar                                  | 349       | 349       |

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2020    | 2019    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 155 148 | 127 292 |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 230 907 | 66 284  |
| Summa                           | 386 055 | 193 576 |

### Not 17 Kassa och bank

|                        | 2020      | 2019      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Kassa                  | 149       | 149       |
| PlusGiro               | 26 124    | 26 124    |
| Konto på Handelsbanken | 945 605   | 2 707 139 |
| Konto1 på Swedbank     | 27 306    | 27 806    |
| Konto2 på Swedbank     | 105       | 105       |
| Konto på SEB           | 0         | 74        |
| Konto SBAB             | 4 016 703 | 5 102 091 |
| Summa                  | 5 015 992 | 7 862 987 |

### Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året inte haft några lägenheter för försäljning.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (20 st år 2020 och 20 st år 2019) uppgår per den 31 december 2020 till 13 158 000 kronor.

Snittpriset av under 2020 sålda bostadsrätter i föreningen var 52 880 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till drygt 64 153 000 kronor.



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

|                                                | 2020               | 2019               |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående värde på inbetalda insatser           | 135 382 500        | 133 024 500        |
| Årets inbetalda insatser                       | ---                | 2 358 000          |
| Utgående värde på inbetalda insatser           | <b>135 382 500</b> | <b>135 382 500</b> |
| Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter | 38 380 857         | 28 714 207         |
| Årets inbetalda upplåtelseavgifter             | ---                | 9 666 650          |
| Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter | <b>38 380 857</b>  | <b>38 380 857</b>  |
| <b>Summa insatser och upplåtelseavgifter</b>   | <b>173 763 357</b> | <b>173 763 357</b> |

### Not 19 Fond för yttre underhåll

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

|                        | 2020               | 2019               |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde         |                    |                    |
| Byggnader              | 183 689 000        | 183 689 000        |
| Mark                   | 192 493 000        | 192 493 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>376 185 000</b> | <b>376 185 000</b> |
| Akkumulerad avsättning | 1 616 106          | 808 053            |
| Årets avsättning       | 1 128 546          | 808 053            |
| <b>Summa</b>           | <b>2 744 652</b>   | <b>1 616 106</b>   |

### Not 20 Balanserat resultat

|                                             | 2020                | 2019                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat från föregående år      | - 12 640 295        | - 11 848 009        |
| Föregående års resultat                     | - 1 874 350         | 15 768              |
| Årets avsättning till yttre reparationsfond | - 1 128 556         | - 808 053           |
| <b>Summa</b>                                | <b>- 15 643 191</b> | <b>- 12 640 295</b> |

### Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har per den 2020-12-31 ett lån med följande belopp och villkor.

|                              | Räntesats | 2020              | 2019              |
|------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| SHB - rörlig 90 dagars ränta |           | ---               | 45 000 000        |
| SHB - rörlig 90 dagars ränta | 0,42%     | 44 325 000        | 50 000 000        |
| SHB - rörlig 90 dagars ränta |           | ---               | 3 000 000         |
| <b>Summa</b>                 |           | <b>44 325 000</b> | <b>98 000 000</b> |



## BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

### Not 22 Kortfristiga skulder

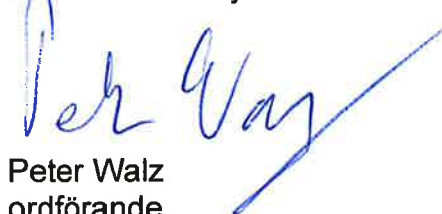
Föreningen har per den 2020-12-31 tre lån med följande belopp och villkor.

|                              | Räntesats | 2020              | 2019 |
|------------------------------|-----------|-------------------|------|
| SHB - rörlig 90 dagars ränta | 0,42%     | 450 000           | ---  |
| SHB - rörlig 90 dagars ränta | 0,42%     | 49 750 000        | ---  |
| SHB - rörlig 90 dagars ränta | 0,57%     | 2 850 000         | ---  |
| <b>Summa</b>                 |           | <b>53 050 000</b> |      |

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 27 698           | 25 461           |
| Förutbetalda hyror och årsavgifter                  | 936 429          | 840 764          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 377 661          | 412 830          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 341 789</b> | <b>1 279 055</b> |

Solna den 5 maj 2021



Peter Walz  
ordförande



Agneta Fohlström  
vice ordförande



Bo Nilsson  
kassör



Bo Karlsson  
ledamot



Michèle Harland  
ledamot

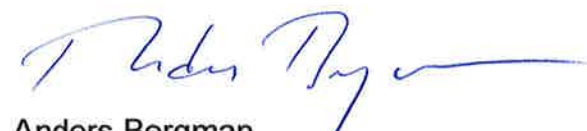


Simon Ohlsson  
ledamot



Tiina Rönneberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10 maj 2021



Anders Bergman  
Auktoriserad revisor – Mazars AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*MD*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dillen 2, Solna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Dillen 2, Solna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 10/5 2021

Anders Bergman  
Auktoriserad revisor