



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31



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
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.....	5
Medlemsinformation.....	6
Styrelsen.....	7
Revisor	7
Valberedning.....	8
Resultatdisposition.....	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2015	11
Resultaträkning.....	11
Balansräkning - Tillgångar.....	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	13
Tilläggsupplysningar.....	14

gr ahi



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31.

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

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

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

Under 2007 byggdes 2 lokaler om till lägenheter, så fastigheten består numera 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	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal upplåtna lägenheter	169	167	167	166	166	166
Upplåten yta i kvm	14 466	14 338	14 338	14 274	14 274	14 274
Antal uthyrda lägenheter	27	29	29	30	30	30



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

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

Typ av lgh	Lgh yta	Totalyta	Antal lgh	Varav hyresrätter
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	6 lgh om 216 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	7 lgh om 448 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	12 lgh om 1 044 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	1 lgh om 103 kvm
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	1 lgh om 141 kvm
Totalt		16 418 kvm	196	27 lgh om 1 952 kvm

Under det gångna året har 18 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Förvaltning

- Under det gångna året har Emvix Förvaltnings AB haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande ansvarat för.
- Städgiganten AB har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- 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 tre gånger om året.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utarbetade under 2006 en flerårig investerings/underhållsplan som har reviderats under 2008 och igen under 2014 samt 2015. Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006 och därefter uppdaterats kontinuerligt.
- Arbetet med utemiljön har fortsatt, blommor och buskar har planterats utanför portarna, cykelställena har rustats upp.
- Byte av gårdsarmaturer samt nya stolpar.
- Orienteringstavlan har installerats
- Nya förråd har byggts
- VVS besiktning av slumpvis utvalda lägenheter
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts och blivit godkänd.
- Spolning av avloppsstammar har genomförts.
- Styrelsen har träffat ett nytt 15 månaders låneavtal med Swedbank med en rörligränta (STIBOR 3M + 0,7%.påslag). Samtidigt har föreningen amorterat 7,5 MSEK varefter den totala lånestocken uppgår till 62 MSEK.
- Brandvarnare har utdelats till alla bostadsrätter samt installerats i samtliga hyresrätter
- Föreningen har ombildat två lediga hyresrätter till bostadsrätter och sålt dem på den öppna marknaden.
- Ny förbättrad hemsida har utvecklats och tagits i drift.
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2015.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2016 har följande hänt inom föreningen:

- Föreningen har ombildat ytterligare två hyresrätter till bostadsrätter. Den ena har övertagits av hyresgästen till ett marknadsmässigt pris den andra har sålts på den öppna marknaden.
- Efter en större vattenskada på Jungfrudansen 2 har styrelsen i samråd med boende i de berörda lägenheterna beslutat att i samband med renoveringen av badrum genomföra ett stambyte. Konsult som skall leda projektet har upphandlats och arbete med upphandling av entreprenör har startats.
- Installation av säkerhetsdörrar till våra hyresgäster har påbörjats.



För resterande delen av 2016 planerar styrelsen följande arbetsprojekt:

- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Byte av värmecentralen.
- Byte av switchar för att öka kapaciteten och hastigheten i vår internetanslutning.
- Genomgång av föreningens försäkringsskydd med hjälp av anlita konsult.
- Slutföra installationer av säkerhetsdörrar till alla våra hyresgäster.

Medlemsinformation

Styrelsen har via anslagstavlor, vår hemsida - www.dillen2.se - samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat medlemmar och andra boende om diverse föreningsangelägenheter. Ny förbättrad hemsida har utvecklats och installerats.

Städdagar ägde rum 30 maj och 26 september.

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

Port 2	Lillemor Robertsson
Port 4	Anna Grevlind
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	Vakant
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Vakant
Port 18	Sirje Hansson

Per den 31 december	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal medlemmar	263	257	254	253	247	250

*for
a/m*



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen

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

Agneta Fohlström	ordförande, medlemsfrågor, hyresgäster
Peter Walz	vice ordförande, teknisk förvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, teknisk förvaltning, vattenskador, miljö
Michèle Harland	ledamot, information, passersystem
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi
Bo Nilsson	suppleant, teknisk förvaltning, brandskydd
Helena Pettersson	suppleant, teknisk förvaltning

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

Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:

- Ekonomisk förvaltning:
 - Räntor och ränteupphandling
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Ekonomisk strategi för att möta framtida investeringsbehov
- Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Portvärdar
 - Städning och städdagar
 - Energibesparing
 - Gårdsbelysning
- Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Försäljning av lägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
- Teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings/underhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Nya förrådsutrymmen
 - Brandsäkerhet, rökluckor, brandvarnare och räddningsvägar
 - Besiktning av VVS status i lägenheterna
 - Spolning av stammar
 - Status på fastighetens fönster
 - Ny hemsida
 - OVK och sotning av kanaler
 - Byte av värmecentralen samt upphandling av konsult hjälp
 - Orienteringstavlan
 - Handikappanpassad ramp Jd16
 - Stambyte Jd2 efter vattenskada

Revisor

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

**Valberedning**

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

Flerårsöversikt

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

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2015	2014	2013	2012	2011
Byggnad	132 142 000	132 142 000	132 142 000	138 198 000	138 198 000
Mark	114 129 000	114 129 000	114 129 000	75 144 000	75 144 000
Summa	246 271 000	246 271 000	246 271 000	213 342 000	213 342 000

Andra nyckeltalen:

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	i tkr	10 865	10 825	10 749	10 703	10 644
Resultat efter finansiella poster	i tkr	764	127	- 1 049	- 1 264	- 1 695
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	3 882	3 152	2 107	1 835	1 365
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	595	595	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	33	82	146	171	176
Driftkostnad/kvm totalyta	i kr	400	399	402	394	415
varav: reparationer och underhåll	i kr	42	75	69	56	81
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	219	219	236	245	235
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	4 286	4 847	4 987	5 154	5 156
Soliditet	i %	68%	65%	64%	63%	63%
Räntekostnad/omsättning	i %	4%	11%	19%	23%	23%
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	25%	28%	29%	34%	34%

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Miljömål och energisänkande åtgärder

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

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

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder:

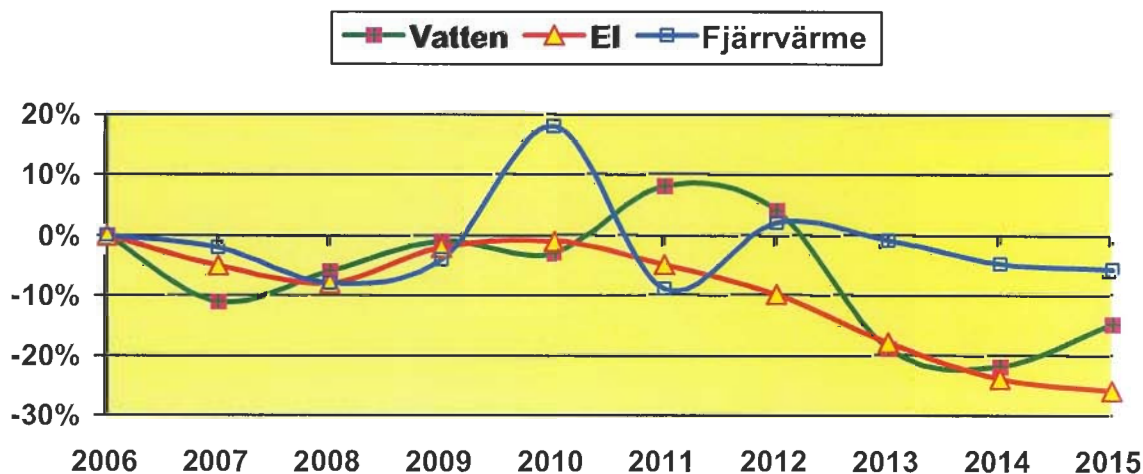
- Tidstyrd belysning i källar- och vindsutrymmen
- Byte av trapphusbelysning till närvarostyrda LED armaturer.
- Nya fläktar har installerats med tryckstyrd teknik.
- Temperaturstyrd värmeförsörjning.

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

Nyckeltal, energi förbrukning:

		2015	2014	2013	2012	2011
Vatten	i kbm	24 762	22 800	23 578	30 349	31 418
El	i MWh	739,7	763,0	829,0	905,4	957,7
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 262,0	2 279,9	2 378,5	2 463,7	2 181,8

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. Elanvändningen minskar stadigt och är 26% lägre än 2006. Även vattenförbrukningen har minskat och är 15% lägre än 2006.



Vår ambition för 2016 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.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

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

Resultatdisposition

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 3 882 025 kronor (3 151 688 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 639 325 kronor i olika projekt:

- Byte av gårdsarmaturer samt nya stolpar till en kostnad av 373 675 kronor.
- Spolning av stammar till en kostnad av 202 650 kronor.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, till en kostnad av 63 000 kronor

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel samtidigt som föreningen har amorterat 7,5 MSEK för att minska sin belåning.

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

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

Årets resultat på 763 803 kronor samt ansamlad förlust om - 17 401 414 kronor, tillsammans - 16 637 610 kronor (varav 4 698 753 kronor avsatta för yttre reparationsfond) balanseras i ny räkning.

*PM
afm*

**BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2015****Resultaträkning**

Rörelsens intäkter	Not	2015	2014
Nettoomsättning	3	10 864 618	10 825 228
Övriga rörelseintäkter		55 614	52 027
Summa rörelsens intäkter		10 920 232	10 877 255
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	- 681 821	- 1 223 624
Driftskostnader	5	- 5 624 329	- 5 073 060
Personalkostnader	6	- 252 836	- 249 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 3 118 222	- 3 024 218
Summa rörelsens kostnader		- 9 677 208	- 9 569 937
Rörelseresultat		1 243 024	1 307 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		406	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 479 627	- 1 179 863
Summa finansiella poster		- 479 221	- 1 179 848
Resultat efter finansiella poster		763 803	127 470
Skatter			
Årets skatter		----	----
Årets resultat		763 803	127 470

**Balansräkning - Tillgångar**

	Not	2015	2014
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	166 927 568	168 188 504
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	42 826	129 401
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	28 208 784	29 979 495
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		----	----
Summa materiella anläggningstillgångar		195 179 178	198 297 400
 Summa anläggningstillgångar		195 179 178	198 297 400
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 882	1 861
Övriga kortfristiga fordringar	11	136 771	151 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	253 042	211 244
Summa kortfristiga fordringar		392 695	364 363
 Kassa och bank			
Kassa och bank	13	5 369 389	2 884 411
Summa kassa och bank		5 369 389	2 884 411
 Summa omsättningstillgångar		5 762 085	3 248 774
 Summa tillgångar		200 941 262	201 546 174

**Balansräkning - Eget kapital och skulder**

	Not	2015	2014
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14	148 604 597	143 246 107
Yttre reparationsfond	15	4 698 753	3 959 940
Summa bundet eget kapital		153 303 350	147 206 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16	- 17 401 414	- 16 790 071
Årets resultat		763 803	127 470
Summa fritt eget kapital	-	16 637 610	- 16 662 601
Summa eget kapital		136 665 739	130 543 446
Skulder			
Långfristiga skulder	17	62 000 000	69 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		831 080	454 973
Övriga skulder		30 038	----
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 414 405	1 047 754
Summa kortfristiga skulder		2 275 523	1 502 727
Summa skulder		64 275 523	71 002 727
Summa eget kapital och skulder		200 941 262	201 546 174
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		85 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, sk K2-regelverk. Belopp är i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

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

**Not 2 Kassaflödesanalysen**

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

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

Den löpande verksamheten	2015	2014
Resultat efter finansiella poster	763 803	127 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 118 222	3 024 218
Förändring i ränteskuld	- 4 443	- 140 891
Ränta mm skattekonto	- 131	- 15
Fastighetsskatt	246 338	241 242
Betald skatt	- 273 218	- 273 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 850 571	2 978 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 1 321	- 16 338
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	777 239	301 944
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 626 489	2 660 525
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	----	9 125
Investeringar i maskiner/inventarier	----	----
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	----	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	9 125
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	- 7 500 000	- 2 000 000
Inbetalda insatser	1 152 000	----
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 206 490	----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 2 141 510	- 2 000 000
Årets kassaflöde	2 484 979	669 650
Likvida medel vid årets början	2 884 411	2 214 761
Likvida medel vid årets slut	5 369 389	2 884 411

*pin
a/m*



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	2 139 516	2 219 906
Hysesintäkter lokaler	130 337	69 938
Årsavgifter	8 594 765	8 535 384
Summa nettoomsättningen	10 864 618	10 825 228

Not 4 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll	2015	2014
Bostäder och lokaler	73 838	303 022
Gemensamma system	451 772	286 584
Gemensamma utrymmen	3 178	416 971
Hissar	128 218	142 907
Tvättstugor	24 815	74 140
Summa	681 821	1 223 624

Not 5 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader	2015	2014
El	932 838	943 252
Grovsophämtning	39 084	39 154
Sophämtning	382 514	374 278
Kabel-TV/bredband	128 744	123 833
Uppvärmning	1 839 157	1 833 784
Vatten	281 095	276 186
Summa	3 603 432	3 590 486

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	326 417	222 626
Fastighetsskatt	246 338	241 242
Snöröjning	37 551	30 550
Kameralförvaltning	155 734	153 042
Städning	223 138	205 331
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	228 851	230 906
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	556 661	146 741
Övriga förvaltningskostnader	246 207	252 136
Summa	2 020 897	1 482 574

Driftskostnader totalt	5 624 329	5 073 060
-------------------------------	------------------	------------------

Handwritten signature/initials



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 6 Personalkostnader

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

	2015	2014
Styrelsearvoden	200 027	200 025
Portvärdararvoden	6 300	8 100
Arbetsgivaravgifter	46 509	40 910
Summa	252 836	249 035

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Årets avskrivning på byggnader	1 260 936	1 260 936
Årets avskrivningar på förbättringsinvesteringar	1 770 711	1 719 532
Årets avskrivningar på maskiner och inventarier	86 575	43 750
Summa årets avskrivningar	3 118 222	3 024 218

Not 8 Byggnader och mark

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

	2015	2014
Ingående/utgående anskaffningsvärde byggnader	126 054 944	126 054 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 14 499 821	- 13 238 885
Årets avskrivning	- 1 260 936	- 1 260 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 15 760 757	- 14 499 821
Bokfört värde byggnader	110 294 187	111 555 123
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Bokfört värde mark och byggnader	166 927 568	168 188 504

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Ingående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	----	----
Utgående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 522 604	- 478 854
Årets avskrivning	- 86 575	- 43 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 609 179	- 522 604
Bokfört värde maskiner och inventarier	42 826	129 401



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:

		2015	2014
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		652 005	652 005

Not 10 Övriga materiella anläggningstillgångar

Föreningen har under tidigare år aktiverat kostnader avseende förbättringar som ökat värdet på fastigheten, inga kostnader har dock aktiverats vare sig under 2014 eller under 2015.

	2015	2014
Ingående värde på förbättringsinvesteringar	42 049 397	42 049 397
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på förbättringsinvesteringar	42 049 397	42 049 397

Ingående ackumulerade avskrivningar	- 12 069 902	- 10 350 370
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 1 770 711	- 1 719 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 13 840 613	- 12 069 902

Bokfört värde på förbättringsinvesteringar	28 208 784	29 979 495
---	-------------------	-------------------

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår		2015	2014
Stamrensning - år 2004	2010	577 825	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100	405 100
Lekplatsen mellan hus B och C - år 2005	2011	291 221	291 221
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	120 000	120 000
Cykelställ mm - år 2008	2013	331 570	331 570
Lekplatsen, gård mellan hus A och B - år 2009	2014	353 592	353 592
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	2015	104 250	104 250
Summa helt avskrivna investeringar		2 183 558	2 183 558

Förbättringsinvesteringar med avskrivningsplan		2015	2014
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	104 250	104 250
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Bredband - år 2006/2007	20 år	1 733 498	1 733 498
Tak omläggning - år 2006 - 2008	15 år	3 309 957	3 309 957
Fasadrenovering - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
Cykelställ mm - år 2008 (Helt avskrivet 2013)	6 år	331 570	331 570
Lekplats & gård - år 2009 (Helt avskrivet 2013)	6 år	353 592	353 592
Radiatorer - år 2008 - 2009	10 år	1 676 034	1 676 034
Ventilationssystem - år 2012	15 år	727 954	727 954
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730
Belysning i trapphusen - år 2012 - 2013	10 år	551 413	551 413
Ackumulerat anskaffningsvärde		42 049 397	42 049 397

m
a/m



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 11 Övriga fordringar

	2015	2014
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	55 541	77 432
Skattereglering under året	- 55 541	- 77 432
Årets fastighetsskatt	- 246 338	- 241 242
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	957	23 565
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	27 837	55 541
Övriga kortfristiga fordringar	108 934	95 717
Summa övriga fordringar	136 771	151 258

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda försäkringspremier	184 708	141 709
Övriga förutbetalda kostnader	68 334	69 535
Summa	253 042	211 244

Not 13 Kassa och bank

	2015	2014
PlusGiro	11 434	12 544
Konto på Handelsbanken	4 934 306	2 863 703
Konto på Swedbank	423 545	7 559
Checkkonto på Swedbank	105	605
Summa	5 369 389	2 884 411

Not 14 Medlemsinsatser

Styrelsen har under 2015 ombildat två lediga hyresrätter till bostadsrätter och sålt de på den öppna marknaden. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (27 st år 2015 och 29 st år 2014) uppgår till 17 588 000 kronor.

Snittpriset av under 2015 försålda bostadsrätter var 40 135 kronor per kvm, detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till ca 60 500 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2015	2014
Ingående värde på inbetalda insatser	129 037 500	129 037 500
Årets inbetalda insatser	1 152 000	----
Utgående värde på inbetalda insatser	130 189 500	129 037 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	14 208 607	14 208 607
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	4 206 490	----
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	18 415 097	14 208 607
Summa medlemsinsatser	148 604 597	143 246 107

Not 15 Fond för yttre underhåll

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

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

	2015	2014
Taxeringsvärde		
Byggnader	132 142 000	132 142 000
Mark	114 129 000	114 129 000
Summa	246 271 000	246 271 000
Ackumulerad avsättning	3 959 940	3 221 127
Årets avsättning	738 813	738 813
Summa	4 698 753	3 959 940

Not 16 Balanserat resultat

	2015	2014
Balanserat resultat från föregående år	- 16 790 071	- 15 002 191
Föregående års resultat	127 470	- 1 049 067
Årets avsättning till yttre reparationsfond	738 813	738 813
Summa	- 17 401 414	- 16 790 071

Not 17 Långfristiga skulder

Föreningen har under februari 2015 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. Swedbank visade sig ha de bästa villkoren. Föreningen har en checkkreditkonto hos Swedbank på 2 MSEK och betalar räntan endast på den utnyttjade delen av checkkrediten; föreningen har per den 2015-12-31 ingen skuld på checkkreditkontot.

Dessutom har föreningen per den 2015-12-31 tre lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2015-12-31:

m
a/m



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	Räntesats	2015	2014
Swedbank - checkkredit		0	0
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	0,36%	22 000 000	22 000 000
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	0,36%	22 000 000	22 000 000
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	0,36%	18 000 000	25 500 000
Summa		62 000 000	69 500 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna sociala avgifter	24 005	---
Upplupna räntekostnader	1 708	6 151
Förutbetalda hyror och årsavgifter	576 526	575 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	812 166	466 075
Summa	1 414 405	1 047 754

Solna den 26 april 2016

Agneta Fohlström
ordförande

Peter Walz
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10/5 2016

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

MB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dillen 2, Solna för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

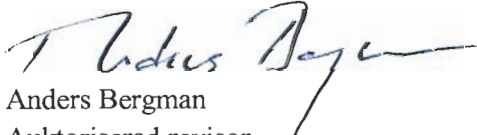
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2016



Anders Bergman
Auktoriserad revisor