



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31





Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Allmänt om verksamheten	3
Föreningens byggnader	3
Förvaltning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Stambyte och våtrumsrenovering	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 2019	11
Resultaträkning	11
Balansräkning - Tillgångar	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder	13
Tilläggsupplysningar	14



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

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	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Antal upplåtna lägenheter	176	173	171	171	169	167
Upplåten yta kvm	14 992	14 820	14 694	14 694	14 466	14 338
Antal hyresrätter	20	23	25	25	27	29

Antal upplåtna lägenheter





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheterna 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	3 lgh om 108 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	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 10 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare och föreningen har sålt tre lägenheter som blivit nya bostadsrätter.

Förvaltning

- Emvix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- 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.
- 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:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006 och därefter uppdaterats.
- Genomgång av föreningens försäkringsskydd med hjälp av anlita konsult.
- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2019.

Stambyte och våtrumsrenovering

- Under året slutfördes stambyte och våtrumsrenovering.
- Efter slutbesiktning godkändes entreprenaden 2019-06-07.
- Stigarledningar till lägenheterna har bytts.
- Omtrådning av elledningar i hyreslägenheterna gjordes i samband med stambytet.
- El-centraler i samtliga lägenheter har bytts och elmätare har installerats.
- System för Individuell mätning och debitering har installerats.

Under året har systemet testats och kontrollerats för att kunna tagas i drift 2020.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2020:

- Genomföra utbyte av hissar
- Byte av bredbandsleverantör
- Genomföra förändringar av utemiljön med ny trappa vid port 2, mur och nya planteringar utefter gaveln hus B, belysningsarmaturer utefter densamma.
- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energikutnyttjande.
- System för individuell mätning och debitering har installerats. Under 2019 har systemet testats och kontrollerats för att kunna tas i drift 2020.

Medlemsinformation

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

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	Riitta Waldner
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rūden
Port 10	Charlotta Rūden
Port 12	Ola Hellström
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Rosa Kass Kawo
Port 18	Sirje Hansson





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen

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

Peter Walz	ordförande, teknisk förvaltning, trädgårdsförvaltning
Agneta Fohlström	vice ordförande, sekreterare, medlemsfrågor, hyresgäster
Bo Karlsson	ledamot, stambyte, vattenskador, miljö och IMD.
Bo Nilsson	ledamot, ekonomi, brandskydd
Michèle Harland	ledamot, information, passersystem
Christer Schön	suppleant, hyresgäster, avgick i februari 2019
Simon Ohlsson	suppleant, energifrågor
Tiina Rönneberg	suppleant, medlemsfrågor

- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget 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
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
 - Föreningsstämma
- Stambyte
- Uppföljning av arbete med stambytet
- Extra föreningsstämma
- Övrig teknisk förvaltning:
- Långsiktig investerings-
underhållsplan rörande
fastigheten och hyresrätter
- Fastighetsförsäkring
- Vattenskador
- Brandsäkerhet, anpassning till nya
regler av bl.a. räddningsvägar och
skyltning.
- Upphandling av hissbyte
- 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 Set Revisionsbyrå till revisor.

Valberedning

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

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2019	2018	2017	2016	2015
Byggnad	183 689 000	150 351 000	150 351 000	132 142 000	132 142 000
Mark	192 493 000	119 000 000	119 000 000	114 129 000	114 129 000
Summa	376 182 000	269 351 000	269 351 000	246 271 000	246 271 000

Andra nyckeltal:

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	i tkr	10 776	10 567	10 746	10 790	10 865
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-1 874	15	504	394	764
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	2 649	3 507	4 316	4 169	3 882
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	594	592	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	27	23	16	15	33
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	476	417	385	391	400
varav: reparationer och underhåll	i kr	82	73	45	48	42
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	242	225	212	222	219
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 670	6 465	3 369	3 369	4 286
Soliditet	i %	61	61	74	74	68
Räntekostnad/omsättning	i %	4	3	2	2	4
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	26	39	18	18	25

Årsavgiften har inte förändrats sen 2007. Med start 2020 införs debitering av hushållsel, vilket kommer att innebära en ökning av medlemmarnas totala avgifter till föreningen.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Miljömål och energibesparande åtgärder

Vid energideklarationen fastställdes vår energiförbrukning till 148 KWh per kvm och år. Det är ett normalt värde för vår typ av fastighet byggd på 70-talet. Nybyggda hus har värde under 100 KWh per kvm och år. En ny energideklaration kommer att tas fram under 2020.

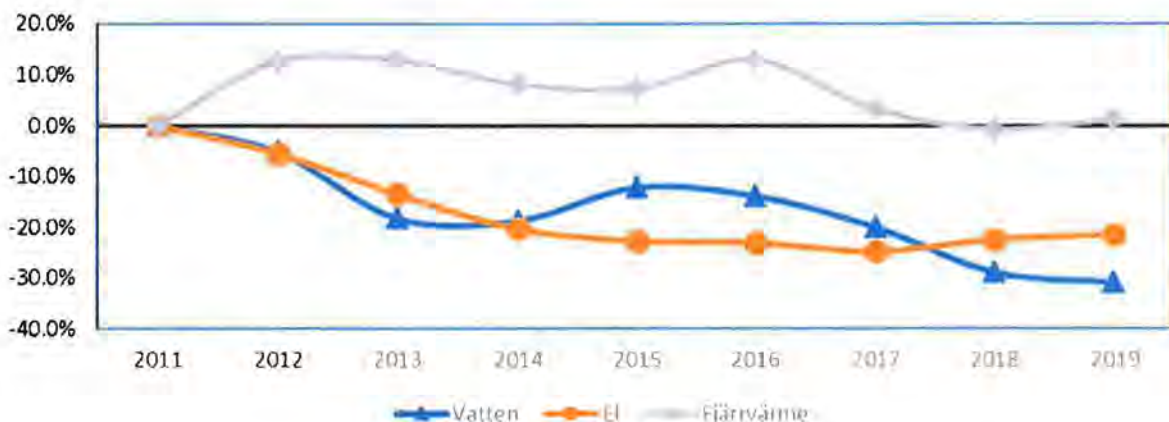
Vår ambition är att minska på energiförbrukningen. Detta skall ske genom byte till energisnåla lösningar för el och värme samt besparingar genom ett miljötänk hos våra boende.

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder så som IMD, ny värmecentral och temperaturstyrd värmeförsörjning.

Nyckeltal, energiförbrukning:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vatten i kbm	23 578	22 800	24 762	25 467	26 850	21 223	20 626
El i MWh	829	763	740	736	720	742	752
Fjärrvärme MWh	2 379	2 280	2 262	2 391	2 177	2 092	2 136

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2011. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 20% och vattenförbrukningen med drygt 30%



Vår ambition för 2020 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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 024 500	28 714 207	808 053	- 11 848 009	15 768
Årets inbetalda insatser	2 358 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		9 666 650			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			808 053	-792 285	-15 768
Årets resultat					-1 874 350
Utgående eget kapital	135 382 500	38 380 857	1 616 106	- 12 640 295	-1 874 350

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 2 645 599 (3 507 078 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 33 385 tkr i olika projekt:

- Fortsatt arbete med stambytet 31 714 tkr
- Fortsatt installation av nya el-centraler i varje lägenhet, med individuell mätning av förbrukning, 1 571 tkr

Dessa investeringar har föreningen finansierat med lånade medel.

- Elektroniska lås till källar- och vindsförråd.
- Nya torkrumsfläktar, 40 tkr
- Förbättringar i föreningens bredband 25 tkr

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel.

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

Förslag till behandling av årets resultat

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

Årets resultat på -1 874 350 kronor samt ansamlad förlust om -12 640 295 kronor, tillsammans -14 514 645 kronor, inklusive årets avsättning om 1 128 546 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.

**BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2019****Resultaträkning**

	Not	2019	2018
Nettoomsättning	5	10 775 607	10 566 787
Övriga rörelseintäkter		86 963	78 978
Summa rörelsens intäkter		10 862 570	10 645 765
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	-1 350 955	-1 189 809
Driftskostnader	7	-6 184 113	-5 360 063
Personalkostnader	8	-279 237	-282 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 519 949	-3 491 310
Summa rörelsens kostnader		-12 334 254	-10 323 886
Rörelseresultat		-1 471 684	321 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 826	41 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 983	-347 127
Summa finansiella poster		-399 157	-306 113
Resultat efter finansiella poster		-1 870 840	15 768
Årets skatter		-3 510	0
Årets resultat		-1 874 350	15 768





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	102 823 657	104 273 903
Byggnadens bytta komponenter	11	91 660 365	24 366 563
Byggnadens nya komponenter	12	1 043 665	1 143 000
Mark och markanläggningar	13	56 633 381	56 633 381
Maskiner och inventarier	14	40 001	1
Pågående arbete		1 782 279	38 701 694
Summa materiella anläggningstillgångar		253 983 348	225 118 542
Summa anläggningstillgångar		253 983 348	225 118 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		20 357	85 882
Övriga kortfristiga fordringar	15	349	292 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	193 576	374 943
Summa kortfristiga fordringar		214 282	753 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	7 862 987	21 531 053
Summa kassa och bank		7 862 987	21 531 053
Summa omsättningstillgångar		8 077 269	22 284 622
Summa tillgångar		262 060 617	247 403 164



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2019	2018
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	173 763 357	161 738 707
Yttre reparationsfond	19	1 616 106	808 053
Summa bundet eget kapital		175 379 463	162 546 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	-12 640 295	-11 848 009
Årets resultat		-1 874 350	15 768
Summa fritt eget kapital		-14 514 645	-11 832 242
Summa eget kapital		160 864 818	150 714 518
Skulder			
Långfristiga skulder	21	98 000 000	95 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 851 455	665 213
Skatteskulder		8 494	—
Övriga skulder		56 795	60 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 279 055	962 628
Summa kortfristiga skulder		3 195 799	1 688 646
Summa skulder		101 195 799	96 688 646
Summa eget kapital och skulder		262 060 617	247 403 164



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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar och skulder

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas 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	Årlig 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.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Kassaflödesanalys

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

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 870 840	15 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	4 519 949	3 491 310
Förändring i ränteskuld	3 236	15 791
Ränta mm skattekonto	---	---
Fastighetsskatt	281 712	261 250
Betald skatt	-273 218	-261 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 660 839	3 523 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	524 047	-348 984
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	1 507 153	301 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 692 039	3 476 147
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-33 344 755	-37 806 910
Investeringar i maskiner/inventarier	-40 000	---
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	---	---
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 384 755	- 37 806 910
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	3 000 000	95 000 000
Amortering av lån	---	-49 500 000
Inbetalda insatser	2 358 000	783 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	9 666 650	3 087 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 024 650	49 370 774
Årets kassaflöde	13 668 066	15 040 011
Likvida medel vid årets början	17 21 531 053	6 491 042
Likvida medel vid årets slut	17 7 862 987	21 531 053



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2020 har följande hänt inom föreningen:

- Föreningen har infört individuell mätning och debitering av hushållsel, IMD. Syftet är att de boende ska kunna påverka sin elkostnad genom att sänka sin förbrukning. Analyser under 2019 visade att av föreningens totala elkostnader stod hushållselen för 70%. Genom en tariff på de boendes elförbrukning ska hushållselen betalas av de boende. Denna tariff kommer att följas upp och justeras i takt med ändrade elpriser och elförbrukning.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2019 togs nytt lån upp med 3 000 000 kr. Fastighetsinteckningarna har därför ökat till 98 000 000 kronor.

	2019	2018
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	98 000 000	95 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 5 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	1 825 472	1 667 532
Hysesintäkter lokaler	67 126	125 110
Årsavgifter	8 883 009	8 774 145
Summa nettoomsättningen	10 775 607	10 566 787

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2019	2018
Bostäder och lokaler	60 415	446 727
Gemensamma system	168 468	236 296
Gemensamma utrymmen	853 156	303 386
Hissar	232 045	174 781
Tvättstugor	33 271	28 619
Summa	1 350 955	1 189 809



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2019	2018
El	1 150 507	956 217
Grovsophämtning	2 250	43 283
Sophämtning	632 836	382 574
Kabel-TV/bredband	172 332	130 019
Uppvärmning	1 782 190	1 704 657
Vatten	231 433	252 625
Summa	3 971 548	3 469 375

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	437 755	640 061
Fastighetsskatt	281 712	262 052
Snöröjning	43 125	33 250
Kameralförvaltning	120 220	155 584
Städning	284 600	220 844
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	312 478	230 358
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	92 778	75 500
Övriga förvaltningskostnader	639 897	273 039
Summa	2 212 565	1 890 688

Driftskostnader totalt

6 184 113 5 360 063

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:

	2019	2018
Styrelsearvoden	217 125	224 500
Portvärdsarvoden	8 100	7 200
Arbetsgivaravgifter	54 012	51 004
Summa	279 237	282 704

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	2
Män	4	5

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 450 246	1 745 196
Byggnadens bytta komponenter	2 885 725	1 630 278
Byggnadens nya komponenter	183 978	115 836
Maskiner och inventarier	---	---
Markanläggningar	---	---
Summa årets avskrivningar	4 519 949	3 491 310



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 10 Byggnadens ursprungliga komponenter

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 görs endast på värdet av byggnadsrelaterade komponenter. Utbytta komponenter utrangeras.

	2019	2018
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	- 19 133 887	- 17 388 691
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivning	- 1 450 246	- 1 745 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 20 584 133	- 19 133 887
Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter	102 823 657	104 273 903

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2019	2018
Ingående värde på bytta komponenter	41 255 880	41 255 880
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	70 164 491	---
Utgående värde på bytta komponenter	111 420 371	41 255 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 16 889 317	- 15 259 039
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 2 870 689	- 1 630 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 19 760 006	- 16 889 317
Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter	91 660 365	24 366 563

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår

		2019	2018
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
Summa helt avskrivna investeringar		1 207 175	1 207 175



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

		2019	2018
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	---
Elcentraler i varje lägenhet 2019	40 år	3 335 392	---
Ackumulerat anskaffningsvärde		111 420 371	41 255 881

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2019	2018
Ingående värde på nya komponenter	2 423 334	2 423 334
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	99 679	---
Utgående värde på bytta komponenter	2 523 013	2 423 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 280 334	- 1 164 498
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 199 014	- 115 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 479 348	- 1 280 334
Bokfört värde, byggnadens bytta komponenter	1 043 665	1 248 187

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2019	2018
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 733 498	1 733 498
Bredband - år 2019	20 år	24 500	---
Elektroniska lås till källare och vindar 2019	5 år	75 179	---
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730
Prognosstyrt värmestyrning - år 2017	5 år	158 106	158 106
Ackumulerat anskaffningsvärde		2 523 013	2 423 334



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.

	2019	2018
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	---	---
Utgående värde på markanläggningar	685 182	685 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	---	---
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 685 182	- 685 182
Bokfört värde mark och markanläggningar	56 633 381	56 633 381
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2019	2018
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
Summa helt avskrivna markanläggningar	976 383	976 383

Not 14 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Ingående värde på maskiner och inventarier	652 005	652 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	40 000	---
Utgående värde på maskiner och inventarier	692 005	652 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 652 004	- 630 592
Årets avskrivning	---	21 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 652 004	- 652 004
Bokfört värde maskiner och inventarier	40 001	1
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2019	2018
Tvättmaskiner - år 2005	5 år 369 942	369 942
Serverar - år 2012	4 år 175 000	175 000
Torktumlare - år 2013	5 år 107 063	107 063
Torkrumsfläktar	5 år 40 000	---
Ackumulerat anskaffningsvärde	692 005	652 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2019	2018
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	11 515	12 317
Skattereglering under året	- 11 515	- 12 317
Årets fastighetsskatt	- 281 712	- 262 052
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349	349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	-8 145	11 515
Övriga kortfristiga fordringar	349	561 686
Summa övriga fordringar	349	573 201

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	127 292	309 064
Övriga förutbetalda kostnader	66 284	65 879
Summa	193 576	374 943

Not 17 Kassa och bank

	2019	2018
Kassa	149	149
PlusGiro	26 124	26 124
Konto på Handelsbanken	2 707 139	1 032 881
Konto1 på Swedbank	27 806	27 806
Konto2 på Swedbank	105	105
Konto på SEB	74	1 126
Konto SBAB	5 102 091	20 442 862
Summa	7 862 987	21 531 053

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året haft tre lägenheter för försäljning. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (20st år 2019 och 23st år 2018) uppgår per den 31 december 2019 till 13 158 000 kronor.

Snittpriset av under 2019 sålda bostadsrätter i föreningen var 56 567 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till drygt 69 500 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2019	2018
Ingående värde på inbetalda insatser	133 024 500	132 241 500
Årets inbetalda insatser	2 358 000	783 000
Utgående värde på inbetalda insatser	135 382 500	133 024 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	28 714 207	25 626 433
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	9 666 650	3 087 774
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	38 380 857	28 714 207
Summa insatser och upplåtelseavgifter	173 763 357	161 738 707

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

	2019	2018
Taxeringsvärde		
Byggnader	183 689 000	150 351 000
Mark	192 493 000	119 000 000
Summa	376 185 000	269 351 000
Ackumulerad avsättning	808 053	6 314 859
Årets avsättning	808 053	-5 505 806
Summa	1 616 106	808 053

Not 20 Balanserat resultat

	2019	2018
Balanserat resultat från föregående år	- 11 848 009	- 17 859 295
Föregående års resultat	15 768	504 480
Årets avsättning till yttre reparationsfond	808 053	5 506 806
Summa	- 12 640 295	- 11 848 009

Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har per den 2019-12-31 tre lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria). Samtliga lån förfaller till betalning inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen så har de redovisats som långfristiga trots att de förfaller till betalning inom ett år.

	Räntesats	2019	2018
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	45 000 000	45 000 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	50 000 000	50 000 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,50%	3 000 000	---
Summa		98 000 000	95 000 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	25 461	22 225
Förutbetalda hyror och årsavgifter	840 764	550 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 830	390 178
Summa	1 279 055	962 628

Solna den 25 maj 2020

Peter Walz
ordförande

Agneta Fohlström
vice ordförande

Bo Nilsson
kassör

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26/5 2020

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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.

TD

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 2019 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.

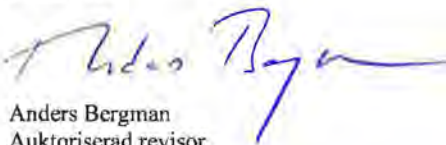
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

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 den 26 maj 2020

Mazars AB



Anders Bergman
Auktoriserad revisor