



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



**Innehållsförteckning****Sida**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Allmänt om verksamheten	3
Föreningens byggnader	3
Lägenhetsfördelning	4
Förvaltning.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	5
Inför kommande verksamhetsår.....	5
Medlemsinformation	6
Styrelsen.....	7
Revisor.....	8
Valberedning	8
Flerårsöversikt	8
Miljömål och energibesparande åtgärder.....	8
Förändring av eget kapital	10
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat	10
Förslag till behandling av årets resultat.....	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2021	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 2021-01-01 till 2021-12-31.

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.

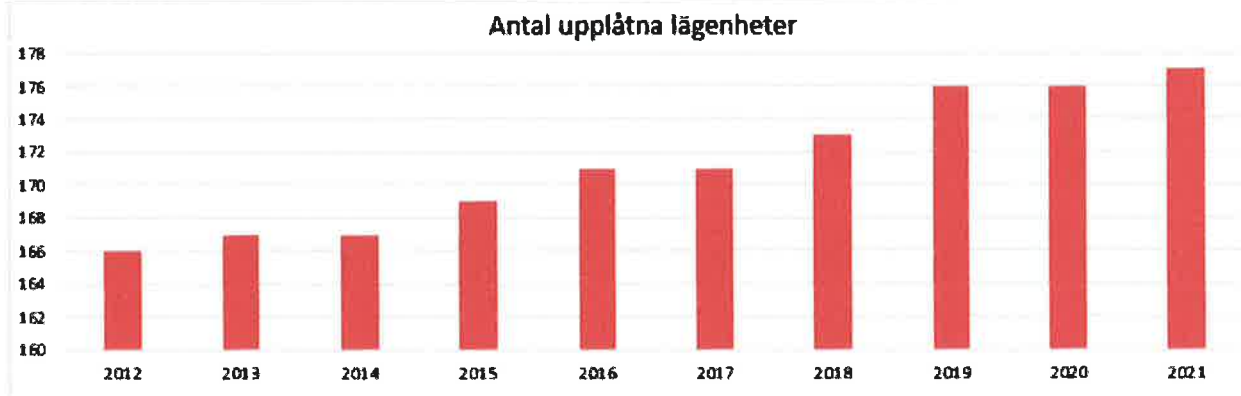
Föreningens byggnader

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	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal upplåtna lägenheter	177	176	176	173	171	171
Upplåten yta kvm	15 056	14 992	14 992	14 820	14 694	14 694
Antal hyresrätter	19	20	20	23	25	25



**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	6 lgh om 388 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	19 lgh om 1362 kvm

Under det gångna året har 11 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.

Förvaltning

- Emvix Förvaltnings AB har sedan 2006 haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren och mejlsvar för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens ordförande och vice ordförande ansvarat för.
- Städnivå har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- Otis AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- Nordic Garden AB har under 2021 skött snöröjningen samt skötsel av buskar och gröna ytor. Under 2022 har dessa uppgifter tagits över av Abima AB
- 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 C och därmed är samtliga gamla hissar bytta.
- 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 stenvmur med nya planteringar utefter gaveln hus A, B och C. Komplettering med nya stolpar och pollare för bättre belysning för en tryggare utemiljö.
- Nya digitala informationstavlor vid samtliga entréer.
- Nytt bokningssystem till tvättstugorna
- Nytt hobbyrum för boende
- Målning av väggar och golv i källaren på hus A, B och C
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 15 juni 2021.

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2022:

- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Renovering av taken
- Kontroll av statusen på fastighetens fönster.
- Förbättra säkerheten i fastigheterna

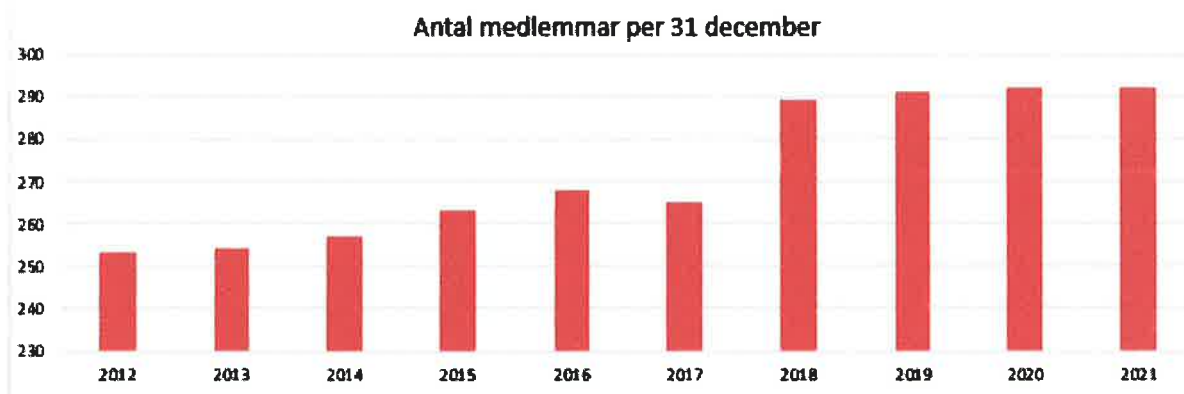


Medlemsinformation

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. 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 Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	Ola Hellström
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Monica Westerlund
Port 18	Vakant





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

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 Björn Raunio (sammankallande) och Axel Alm.

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2021	2020	2019	2018	2017
Byggnad	183 689 000	183 689 000	183 689 000	150 351 000	150 351 000
Mark	192 493 000	192 493 000	192 493 000	119 000 000	119 000 000
Summa	376 182 000	376 182 000	376 182 000	269 351 000	269 351 000

Andra nyckeltal:

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	i tkr	11 186	11 400	10 776	10 567	10 746
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-447	378	-1 874	15	504
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	2 508	4 884	2 649	3 507	4 316
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	596	598	594	592	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	31	36	27	23	16
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	344	301	476	417	385
varav: reparationer och underhåll	i kr	68	51	82	73	45
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	235	198	242	225	212
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 384	6 511	6 670	6 465	3 369
Soliditet	i %	62	62	61	61	74
Räntekostnad/omsättning	i %	4	5	4	3	2
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	26	26	26	39	18

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

Miljömål och energibesparande åtgärder

Den senaste energideklarationen gjordes 2020. Den visade att våra byggnader förbrukade 91 kWh/kvm,år (Energiklass D), vilket är mycket bra för byggnader uppförda 1971. Motsvarande värde för energideklaration gjord 2009 var 141 kWh/kvm och år. Denna minskning har uppnåtts genom effektivisering av värmesystem, införande av närvarostyrd belysning, installation av LED lampor mm.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

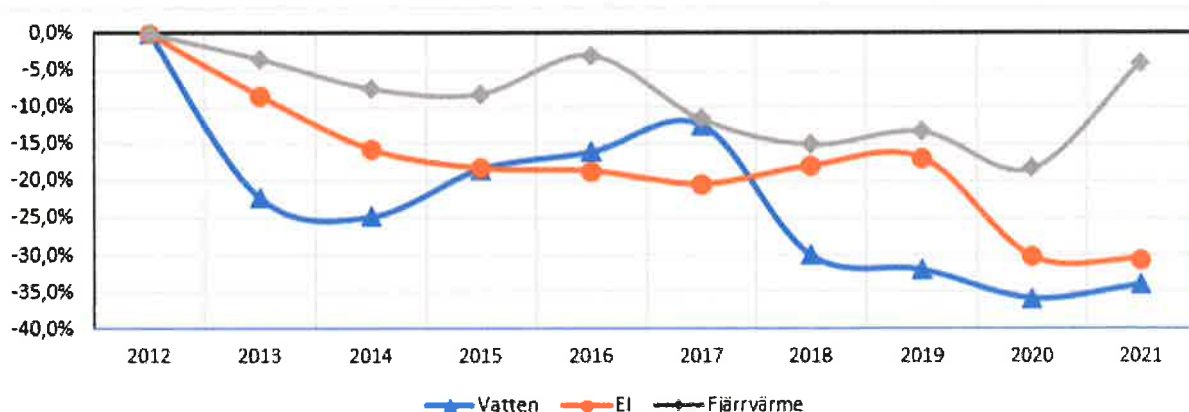
Elförbrukningen under 2021 och 2022 ligger 16 % lägre än 2019 efter införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Installation av solceller skulle minska våra kostnader för El. Föreningen strävar att få ner energiförbrukningen ytterligare och kommer att undersöka olika besparingsmöjligheter.

Nyckeltal, energiförbrukning:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vatten i kbm	30 349	23 578	22 800	24 762	25 467	26 580	21 223	20 626	19 447	20 017
El i MWh	905	829	763	740	736	720	742	752	631	628
Fjärrvärme i MWh	2 464	2 379	2 280	2 262	2 391	2 177	2 092	2 136	2 011	2 365

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2012. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 30% och vattenförbrukningen med 34%. Införandet av IMD bidrog sannolikt till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020. Under 2021 har el och vatten legat på ungefär samma nivå som föregående år medan fjärrvärmens steg ganska kraftigt. Orsaken till den ökade förbrukningen av fjärrvärme beror dels av vädret men även på att innetemperaturen har höjts under 2021 för att lägenheter i utsatta lägen ska ha bättre inomhustemperatur.



Vår ambition för 2022 är att fortsätta jobba för att minska förbrukningen av el, värme och vatten. Förutom att dessa mål bidrar till en bättre miljö förbättrar det även föreningens ekonomi.

Sophantering

Föreningens byggnader är anslutna till Huvudsta Sopsug med inkast i trapphusens sopnedkast. Sopsugen har varit ur funktion i Hus B och Hus C i flera år. Därmed har sopnedkasten ej kunnat användas varför hushållssopor slängs i container. Nuvarande sopsug kommer att stängas och därmed försvinner sopnedkast i trapphus även för Hus A.

Solna Stad avser att ersätta den gamla sopsugen med en ny. Den beräknas att tas i drift 2023. Beslut är taget i kommunstyrelsen och upphandling pågår. Den nya anläggningen kommer att medföra inkast på gårdarna med tre fraktioner (matavfall, plast eller tidningar och restavfall).



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Fastighetsägarna i Huvudsta förhandlar med Solna om villkoren för anslutning till den nya sopsugen (anslutningsavgift och driftkostnad).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 382 500	38 380 857	2 744 652	- 15 643 191	377 952
Årets inbetalda insatser	445 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		2 893 450			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 128 546	- 750 594	-377 952
Årets resultat					-2 167 467
Utgående eget kapital	135 827 500	41 274 307	3 873 198	- 16 393 785	-2 167 467

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar visar ett överskott om 2 508 298 (4 883 659) kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 2 079 tkr i olika projekt:

- Byte av hissar 1 450 tkr
- Takomläggning 553 tkr
- Avyttring av f.d. mangelrum 76 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:

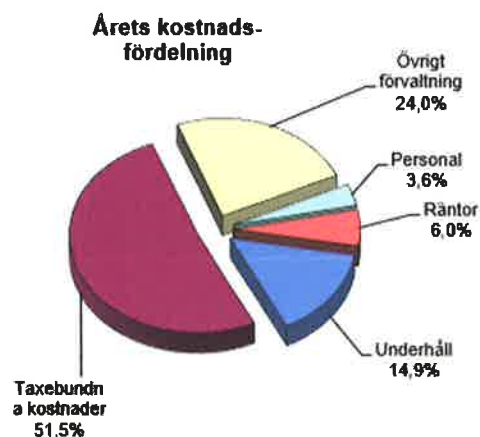
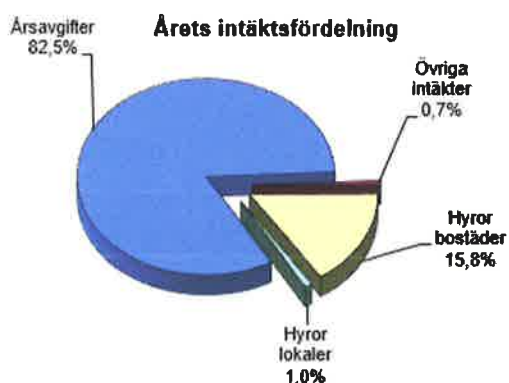
Årets resultat på - 2 167 467 kronor samt ansamlad förlust om -16 393 785 kronor, tillsammans -18 561 253 kronor, inklusive årets avsättning om 1 128 546 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2021

Resultaträkning

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	5	11 185 694	11 400 473
Övriga rörelseintäkter		78 154	68 599
Summa rörelsens intäkter		11 263 848	11 469 072
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	- 1 115 187	- 830 333
Driftskostnader	7	- 5 648 029	- 4 936 586
Personalkostnader	8	- 269 973	- 273 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 4 675 765	- 4 505 707
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	9	-1 275 273	---
Summa rörelsens kostnader		- 12 984 227	-10 545 766
Rörelseresultat		- 1 720 379	923 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 943	----
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 461 032	-545 345
Summa finansiella poster		- 447 089	-545 345
Resultat efter finansiella poster		- 2 167 467	377 952
Årets skatter		---	---
Årets resultat		- 2 167 467	377 952



**Balansräkning - Tillgångar**

	Not	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	98 617 180	101 425 708
Byggnadens bytta komponenter	11	93 369 924	88 800 584
Byggnadens nya komponenter	12	1 244 928	1 054 344
Mark och markanläggningar	13	57 314 002	57 351 814
Maskiner och inventarier	14	16 000	24 000
Pågående arbete		629 713	6 328 010
Summa materiella anläggningstillgångar		251 191 747	254 984 460
Summa anläggningstillgångar		251 191 747	254 984 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		352	11 764
Övriga kortfristiga fordringar	15	20 347	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	283 661	386 055
Summa kortfristiga fordringar		304 360	398 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	8 969 761	5 015 992
Summa kassa och bank		8 969 761	7 862 987
Summa omsättningstillgångar		9 274 121	5 414 160
Summa tillgångar		260 465 868	260 398 619



Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2021	2020
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	177 101 807	173 763 357
Yttre reparationsfond	19	3 873 198	2 744 652
Summa bundet eget kapital		180 975 005	176 508 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 16 393 785	-15 643 191
Årets resultat		- 2 167 467	377 952
Summa fritt eget kapital		- 18 561 253	-15 265 239
Summa eget kapital		162 413 753	161 242 770
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	96 125 000	53 050 000
Leverantörsskulder		309 220	420 074
Skatteskulder		24 566	18 686
Övriga skulder		56 249	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 537 081	1 341 789
Summa kortfristiga skulder		98 052 116	54 830 850
Summa skulder		98 052 116	99 155 850
Summa eget kapital och skulder		260 465 868	260 398 619



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.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Kassaflödesanalys

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

	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 2 167 467	377 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och rearesultat anläggnings- tillgångar	5 951 038	4 505 707
Förändring i ränteskuld	67	- 2 237
Ränta mm skattekonto	----	----
Fastighetsskatt	297 784	291 904
Betald skatt	-273 218	-273 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 808 197	4 904 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	93 807	- 204 808
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	146 266	1 414 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 048 270	3 284 825
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 2 182 951	- 5 506 820
Investeringar i maskiner/inventarier	----	----
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	----	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 182 951	- 5 506 820
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	- 1 250 000	- 625 000
Inbetalda insatser	576 000	----
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 762 451	----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 088 451	- 625 000
Årets kassaflöde	3 953 769	- 2 846 995
Likvida medel vid årets början	17 5 015 992	7 862 987
Likvida medel vid årets slut	17 8 969 761	5 015 992



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2022 har följande hänt inom föreningen:

- Solna Stad har lämnat ett förslag om utförande av sopsugsanläggning. Föreningen har lämnat synpunkter så diskussionen fortsätter under 2022.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2021 har inga nya lån tagits upp.

	2021	2020
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:

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	1 720 413	1 829 906
Hysesintäkter lokaler	103 881	125 065
Årsavgifter	8 978 984	8 947 734
Debitering el, IMD	382 416	497 769
Summa nettoomsättningen	11 185 694	11 400 473

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2021	2020
Bostäder och lokaler	203 694	170 027
Gemensamma system	190 746	415 196
Gemensamma utrymmen	645 566	168 114
Fasad	35 700	---
Hissar	---	33 739
Tvättstugor	39 481	43 257
Summa	1 115 187	830 333



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader	2021	2020
El	985 533	681 878
Sophämtning	377 163	479 625
Kabel-TV/bredband	201 538	137 729
Uppvärmning	2 044 386	1 727 346
Vatten	245 282	223 098
Summa	3 853 903	3 249 676

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	319 744	282 439
Fastighetsskatt	297 784	291 904
Snöröjning	42 789	13 175
Kameralförvaltning	260 269	232 136
Städning	273 408	269 444
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	277 274	249 330
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	113 763	146 334
Övriga förvaltningskostnader	209 096	202 149
Summa	1 794 127	1 686 910

Driftskostnader totalt **5 648 029** **4 936 586**

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:

	2021	2020
Styrelsearvoden	212 851	211 053
Portvärdsarvoden	8 100	8 100
Arbetsgivaravgifter	49 022	53 986
Summa	269 973	273 139

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	3
Män	4	4

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 533 255	1 397 949
Byggnadens bytta komponenter	2 874 817	2 874 817
Byggnadens nya komponenter	221 880	179 129
Maskiner och inventarier	8 000	16 000
Markanläggningar	37 812	37 811
Summa årets avskrivningar	4 675 765	4 505 707



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. Utbytta komponenter utrangeras.

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	123 407 790	123 407 790
Årets utrangering	- 2 521 099	----
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	120 886 691	123 407 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 21 982 082	- 20 584 133
Årets utrangering	1 245 826	----
Årets avskrivning	- 1 533 255	- 1 397 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 22 269 511	- 21 982 082
Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter	98 617 180	101 425 708

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2021	2020
Ingående värde på bytta komponenter	111 420 371	111 420 371
Årets utrangering	- 104 250	----
Årets aktiverade kostnader	7 429 121	----
Utgående värde på bytta komponenter	118 745 242	111 420 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 22 619 787	- 19 760 006
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 2 755 531	- 2 859 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 25 375 318	- 22 619 787
Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter	93 369 924	88 800 584

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2021	2020
Stamrensning - år 2004	2010	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	120 000
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	2015	----
Summa helt avskrivna investeringar	1 102 925	1 207 175



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

		2021	2020
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	---	104 250
Hissar - år 2020 - 2021	50 år	7 429 121	---
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Fasad & balkonger - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		118 745 242	111 420 371

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2021	2020
Ingående värde på nya komponenter	2 727 857	2 523 013
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	427 500	204 844
Utgående värde på bytta komponenter	3 155 357	2 727 857
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 673 513	- 1 479 348
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 236 916	- 194 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 910 426	- 1 673 513
Bokfört värde, byggnadens nya komponenter	1 244 928	1 054 344

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2021	2020
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 938 342	1 938 342
Bredband - år 2019	20 år	24 500	24 500
Bredband - år 2021	20 år	427 500	
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		3 155 357	2 727 857



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 förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark. Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av markanläggningar.

Utbytta komponenter utrangeras.

	2021	2020
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	1 441 407	685 182
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	756 245
Utgående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 722 974	- 685 182
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 37 812	- 37 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 760 786	- 722 974
Bokfört värde på mark och markanläggningar	57 314 002	57 351 814
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2021	2020
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

	2021	2020
Ingående värde på maskiner och inventarier	692 005	692 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	---	---
Utgående värde på maskiner och inventarier	692 005	692 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 652 004	- 652 004
Årets avskrivning	- 8 001	- 16 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 676 005	- 668 005
Bokfört värde maskiner och inventarier	16 000	24 001
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2021	2020
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
Ackumulerat anskaffningsvärde	692 005	692 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2021		2020
Skattefordran			
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	- 18 337	-	8 145
Skattereglering under året	18 337	-	8 145
Årets fastighetsskatt	- 297 784	-	291 904
Årets inkomstskatt	----		----
Betald preliminärskatt	273 218		273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349		349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	- 24 217	-	18 337
Övriga kortfristiga fordringar	349		349
Summa övriga fordringar	349		349

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	164 597	155 148
Övriga förutbetalda kostnader	119 064	230 907
Summa	283 661	386 055

Not 17 Kassa och bank

	2021	2020
Kassa	149	149
Plusgiro	26 124	26 124
Konto på Handelsbanken	2 585 431	945 605
Konto1 på Swedbank	27 306	27 306
Konto2 på Swedbank	105	105
Konto på SEB	0	0
Konto SBAB	6 330 646	4 016 703
Summa	8 969 761	5 015 992

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

En lägenhet som föreningen sålde 2020 har haft tillträde under 2021.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (19 st år 2021 och 20 st år 2020) uppgår per den 31 december 2021 till 12 582 000 kronor.

Snittpriset av under 2021 sålda bostadsrätter i föreningen var 56 389 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till 66 250 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2021	2020
Ingående värde på inbetalda insatser	135 382 500	135 382 500
Årets inbetalda insatser	576 000	---
Utgående värde på inbetalda insatser	135 958 500	135 382 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	38 380 857	38 380 857
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	2 762 451	---
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	41 143 307	38 380 857
Summa insatser och upplåtelseavgifter	177 101 807	173 763 357

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

	2021	2020
Taxeringsvärde		
Byggnader	183 689 000	183 689 000
Mark	192 493 000	192 493 000
Summa	376 185 000	376 185 000
Ackumulerad avsättning	2 744 652	1 616 106
Årets avsättning	1 128 546	128 546
Summa	3 873 198	2 744 652

Not 20 Balanserat resultat

	2021	2020
Balanserat resultat från föregående år	- 15 643 191	- 12 640 295
Föregående års resultat	377 952	1 874 350
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 1 128 556	- 1 128 546
Summa	- 16 393 785	- 15 643 191

Not 21 Kortfristiga skulder

Föreningen har per den 2021-12-31 tre lån med följande belopp och villkor.

	Räntesats	2021	2020
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	44 325 000	44 775 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	49 250 000	49 750 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,50%	2 550 000	2 850 000
Summa		96 125 000	97 375 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	27 698	27 698
Förutbetalda hyror och årsavgifter	970 517	936 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538 805	377 661
Summa	1 537 081	1 341 789

Solna den 10 maj 2022

Peter Walz
ordförande

Agneta Fohlström
vice ordförande

Bo Nilsson
kassör

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Simon Ohlsson
ledamot

Tiina Rönberg
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 maj 2022

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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.



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 2021 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 16 maj 2022



Anders Bergman
Auktoriserad revisor