



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31





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 2018.....	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 2018-01-01 till 2018-12-31.

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.

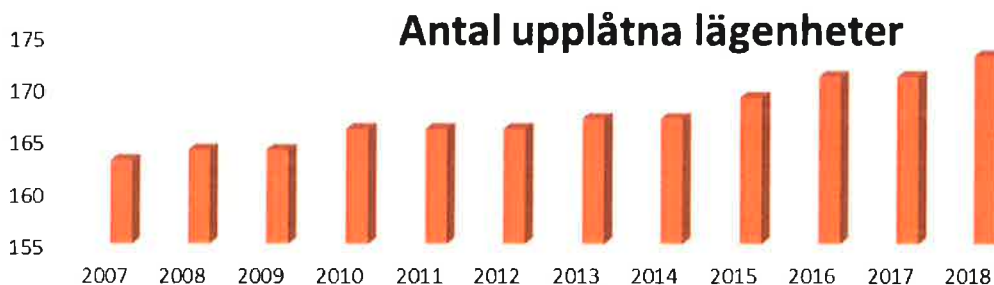
Föreningens byggnader

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 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	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Antal upplåtna lägenheter	173	171	171	169	167	167
Upplåten yta kvm	14 820	14 694	14 694	14 466	14 338	14 338
Antal hyresrätter	23	25	25	27	29	29





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	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	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 kvm	196	23 lgh om 1 534 kvm

Under det gångna året har 9 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.
- 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 anlitas 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.
- 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 kontinuerligt.
- Genomgång av föreningens försäkringsskydd med hjälp av anlitad konsult.
- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning
- Installation av säkerhetsdörrar till våra hyresgäster har fortsatt.
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2018.

Stambyte och våtrumsrenovering

- Styrelsens arbete har präglats av genomförande av stambytet.
- I samband med stambytet kommer byte av el-centraler och byte av stigarledningar att genomföras i samtliga lägenheter.



Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2019:

- Färdigställa stambytet (färdig till sommar 2019)
- Upphandla byte av hissar.
- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Slutföra installationer av säkerhetsdörrar till alla våra hyresgäster.

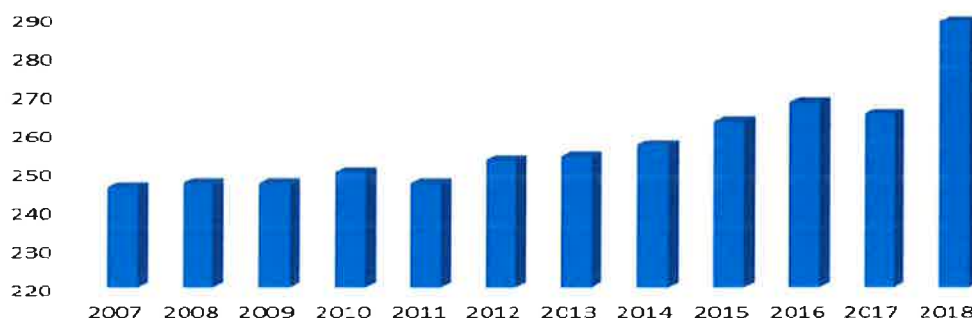
Medlemsinformation

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. Ny förbättrad hemsida har utvecklats och installerats.

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 Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	Ola Hellström
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Rosa Kass Kawo
Port 18	Sirje Hansson

Antal medlemmar per 31 december





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, trädgårdsförvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, stambyte, vattenskador, miljö
Bo Nilsson	ledamot, ekonomi, brandskydd
Michèle Harland	ledamot, information, passersystem
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi, avled i oktober 2018
Christer Schön	suppleant, hyresgäster
Ola Hellström	suppleant, teknisk förvaltning

- Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen har hållit 14 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
 - Städning och städdagar
 - 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 investeringsunderhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Brandsäkerhet, anpassning till nya regler av bl.a. räddningsvägar och skyltning.



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:

	2018	2017	2016	2015	2014
Byggnad	150 351 000	150 351 000	132 142 000	132 142 000	132 142 000
Mark	119 000 000	119 000 000	114 129 000	114 129 000	114 129 000
Summa	269 351 000	269 351 000	246 271 000	246 271 000	246 271 000

Andra nyckeltal:

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	i tkr	10 567	10 746	10 790	10 865	10 825
Resultat efter finansiella poster	i tkr	15	504	394	764	127
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	3 507	4 316	4 169	3 882	3 152
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	592	595	595	595	595
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	23	16	15	33	82
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	417	385	391	400	399
varav: reparationer och underhåll	i kr	73	45	48	42	75
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	225	212	222	219	219
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 465	3 369	3 369	4 286	4 847
Soliditet	i %	61	74	74	68	65
Räntekostnad/omsättning	i %	2	2	2	4	11
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	39	18	18	25	28

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 kostnad för hemförsäkring. Dessutom ingår sedan tidigare hushållsel och sedan 2008 ingår (utöver administrativa engångsavgiften på 1 800 kronor) även månadsavgiften för bredbandsuppkopplingen.

afm



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.

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

Föreningen har under de senaste åren genomfört flera energibesparande åtgärder:

- Ny värmecentral
- Temperaturstyrd värmeförsörjning.

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

Nyckeltal, energiförbrukning:

		2018	2017	2016	2015	2014
Vatten	i kbm	21 223	26 850	25 467	24 762	22 800
El	i MWh	742	720,2	736,4	739,7	763,0
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 092	2 177,2	2 391,2	2 262,0	2 279,9

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. El-användningen minskar stadigt och är 26 % lägre än 2006. Även fjärrvärmeenergiförbrukningen har minskat med 13 % efter uppgradering och upprustning av värmesystemet, bl.a byte av värmecentralen 2016 och införande av prognosstyrd värmestyrning 2017.



Vår ambition för 2019 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.

afm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 241 500	25 626 433	6 314 859	- 17 859 295	504 480
Årets inbetalda insatser	783 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		3 087 774			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				5 506 806	
			-5 506 806	504 480	- 504 480
Årets resultat					15 768
Utgående eget kapital	133 024 500	28 714 207	808 053	- 11 848 009	15 768

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 3 507 078 (4 316 117 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 37 837 tkr i olika projekt:

- Fortsatt arbete med stambytet 34 185 tkr
- Byte av el-centraler 3 522 tkr

Dessa investeringar har föreningen finansierat med lånade medel.

- Installation av säkerhetsdörrar hos våra hyresgäster till en kostnad av 28 tkr kronor
- Ny källardörr med öppningsautomatik till hus A till en kostnad av 72 tkr
- Nya dörröppnare till portar och källargångar till en kostnad av 30 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:

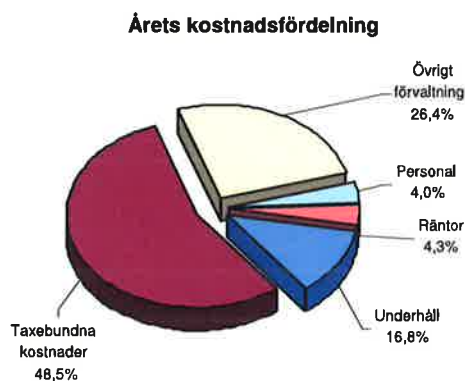
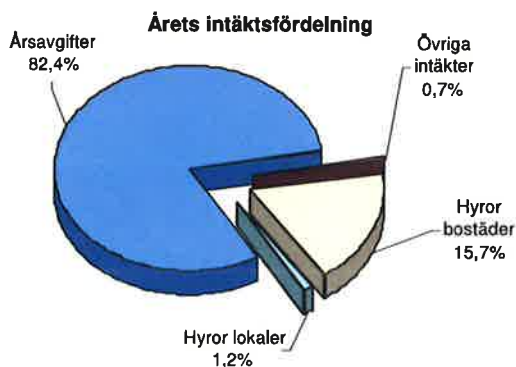
Årets resultat på 15 768 kronor samt ansamlad förlust om -11 848 009 kronor, tillsammans -11 832 242 kronor, inklusive årets avsättning om 808 053 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2018

Resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	5	10 566 787	10 746 444
Övriga rörelseintäkter		78 978	129 344
Summa rörelsens intäkter		10 645 765	10 875 788
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	-1 189 809	- 734 545
Driftskostnader	7	-5 360 063	- 5 319 579
Personalkostnader	8	-282 704	- 267 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 491 310	- 3 811 637
Summa rörelsens kostnader		-10 323 886	- 10 133 057
Rörelseresultat		321 880	742 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 014	----
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 127	- 238 251
Summa finansiella poster		-306 113	- 238 251
Resultat efter finansiella poster		15 768	504 480
Årets skatter		0	----
Årets resultat		15 768	504 480





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	104 273 903	106 019 099
Byggnadens bytta komponenter	11	24 366 563	25 996 841
Byggnadens nya komponenter	12	1 143 000	1 258 836
Mark och markanläggningar	13	56 633 381	56 633 381
Maskiner och inventarier	14	1	1
Pågående arbete		38 701 694	894 784
Summa materiella anläggningstillgångar		225 118 542	190 802 942
 Summa anläggningstillgångar		225 118 542	190 802 942
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		85 882	6 400
Övriga kortfristiga fordringar	15	292 744	18 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	374 943	395 815
Summa kortfristiga fordringar		753 569	421 177
 Kassa och bank			
Kassa och bank	17	21 531 053	6 491 042
Summa kassa och bank		21 531 053	6 491 042
 Summa omsättningstillgångar		22 284 622	6 912 218
 Summa tillgångar		247 403 164	197 715 161



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	161 738 707	157 867 933
Yttre reparationsfond	19	808 053	6 314 859
Summa bundet eget kapital		162 546 760	164 182 792

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20	-11 848 009	-
Årets resultat		15 768	17 859 295
Summa fritt eget kapital		-11 832 242	504 480

Summa eget kapital		150 714 518	146 827 977
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder	21	95 000 000	49 500 000
-----------------------------	----	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		665 213	344 573
Övriga skulder		60 805	58 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	962 628	984 437
Summa kortfristiga skulder		1 688 646	1 387 184

Summa skulder		96 688 646	50 887 184
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		247 403 164	197 715 161
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



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 beaktas 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 redovisade 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		
Fjärvärmeanslutning	4,8%	
Temperaturstyrning för radiatorer	25,0%	
Undercentralen	2,5%	
Resterande delkomponenter värme	2,6%	t ex radiatorer
Ventilation	8,3%	
Hissar	7,7%	
Bredband	7,7%	
Passeringssystem	8,3%	
Restpost	2,6%	

Inkomstskatt

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	15 768	504 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 491 310	3 811 637
Förändring i ränteskuld	15 791	423
Ränta mm skattekonto	----	----
Fastighetsskatt	262 052	261 250
Betald skatt	-261 250	- 252 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 523 670	4 325 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-348 984	40 479
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	301 462	- 587 932
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 476 147	3 778 300
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 806 910	- 1 041 446
Investeringar i maskiner/inventarier	0	----
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	----
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 806 910	- 1 041 446
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	95 000 000	----
Amortering av lån	-49 500 000	----
Inbetalda insatser	783 000	----
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 087 774	----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 370 774	0
Årets kassaflöde	15 040 011	2 736 853
Likvida medel vid årets början	17 6 491 042	3 754 189
Likvida medel vid årets slut	17 21 531 053	6 491 042



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2019 har följande hänt inom föreningen:

- Föreningen har tre hyreslägenheter som efter renoveringen kommer att omvandlas till bostadsrätter och säljas på den öppna marknaden.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2018 amorterades föreningens på 49 500 000 kronor och nya togs upp med 95 000 000 kronor. Fastighetsinteckningarna har därför ökats till 95 000 000 kronor.

	2018	2017
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	95 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 5 Nettoomsättning

Den redovisade nettoomsättningen fördelar sig på följande poster:

	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	1 667 532	1 869 612
Hyresintäkter lokaler	125 110	131 484
Årsavgifter	8 774 145	8 745 348
Summa nettoomsättningen	10 566 787	10 746 444

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2018	2017
Bostäder och lokaler	446 727	274 099
Gemensamma system	236 296	225 142
Gemensamma utrymmen	303 386	83 036
Hissar	174 781	121 762
Tvättstugor	28 619	30 506
Summa	1 189 809	734 545



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2018	2017
El	956 217	892 596
Grovsophämtning	43 283	34 175
Sophämtning	382 574	363 001
Kabel-TV/bredband	130 019	129 397
Uppvärmning	1 704 657	1 791 630
Vatten	252 625	272 192
Summa	3 469 375	3 482 991

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	640 061	615 204
Fastighetsskatt	262 052	261 250
Snöröjning	33 250	24 600
Kameralförvaltning	155 584	154 188
Städning	220 844	270 876
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	230 358	229 309
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	75 500	103 410
Övriga förvaltningskostnader	273 039	177 750
Summa	1 890 688	1 836 588

Driftskostnader totalt

5 360 063

5 319 579

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:

	2018	2017
Styrelsearvoden	224 500	211 675
Portvärdararvoden	7 200	7 200
Arbetsgivaravgifter	51 004	48 421
Summa	282 704	267 296

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	2	3
Män	6	6

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 745 196	2 012 490
Byggnadens bytta komponenter	1 630 278	1 630 278
Byggnadens nya komponenter	115 836	147 457
Maskiner och inventarier	---	21 412
Markanläggningar	---	---
Summa årets avskrivningar	3 491 310	3 811 637

afm



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 förvärsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

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

	2018	2017
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	- 17 388 691	- 15 376 201
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivning	- 1 745 196	- 2 012 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 19 133 887	- 17 388 691
Bokfört värde byggnadens ursprungliga komponenter	104 273 903	106 019 099

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2018	2017
Ingående värde på bytta komponenter	41 255 880	41 255 880
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på bytta komponenter	41 255 880	41 255 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 15 259 039	- 13 628 761
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 1 630 278	- 1 630 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 16 889 317	- 15 259 039
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter	24 366 563	25 996 841

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2018	2017
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:

		2018	2017
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		41 255 881	41 255 881

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2018	2017
Ingående värde på nya komponenter	2 423 334	2 265 228
Årets utrangering	---	----
Årets aktiverade kostnader	---	158 106
Utgående värde på bytta komponenter	2 423 334	2 423 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 164 498	- 1 017 041
Årets utrangering	---	----
Årets avskrivningar	- 115 836	- 147 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 280 334	- 1 164 498
Bokfört värde byggnadens bytta komponenter	1 248 187	1 248 187

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2018	2017
Bredband - år 2006 - 2008	20 år	1 733 498	1 575 392
Inpasseringssystem - år 2012	15 år	531 730	531 730
Prognosstyrt värmestyrning - år 2017	5 år	158 106	158 106



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 uträngas.

	2018	2017
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	2018	2017
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

	2018	2017
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	- 652 004	- 630 592
Årets avskrivning	----	- 21 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 652 004	- 652 004
Bokfört värde maskiner och inventarier	1	1
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2018	2017
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
Akkumulerat anskaffningsvärde	652 005	652 005

afm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2018	2017
Skattefordran		
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	12 317	21 529
Skattereglering under året	- 12 317	- 21 259
Årets fastighetsskatt	- 262 052	- 261 250
Årets inkomstskatt	----	----
Betald preliminärskatt	273 218	273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349	349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	11 515	12 317
Övriga kortfristiga fordringar	561 686	6 645
Summa övriga fordringar	573 201	18 962

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda försäkringspremier	309 064	330 997
Övriga förutbetalda kostnader	65 879	64 818
Summa	374 943	395 815

Not 17 Kassa och bank

	2018	2017
Kassa	149	149
PlusGiro	26 124	26 124
Konto på Handelsbanken	1 032 881	6 436 358
Konto1 på Swedbank	27 806	28 306
Konto2 på Swedbank	105	105
Konto på SEB	1 126	----
Konto SBAB	20 442 862	----
Summa	21 531 053	6 491 042

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året haft två 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 (23st år 2018 och 25st år 2017) uppgår per den 31 december 2018 till 13 806 000 kronor.

Snittpriset av under 2018 sålda bostadsrätter i föreningen var 46 5622 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till drygt 57 500 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2018	2017
Ingående värde på inbetalda insatser	132 241 500	132 241 500
Årets inbetalda insatser	783 000	----
Utgående värde på inbetalda insatser	133 024 500	132 241 500
	2018	2017
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	25 626 433	25 626 433
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	3 087 774	----
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	28 714 207	25 626 433
Summa insatser och upplåtelseavgifter	161 738 707	157 867 933

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

Den ordinarie föreningsstämman beslutade den 2018-05-22 att då ansamlade medel i den yttre reparationsfonden skulle tas i anspråk för det pågående stambytet.

	2018	2017
Taxeringsvärde		
Byggnader	150 351 000	150 351 000
Mark	119 000 000	119 000 000
Summa	269 351 000	269 351 000
Akkumulerad avsättning	6 314 859	5 506 806
Årets avsättning	-5 505 806	808 053
Summa	808 053	6 314 859

Not 20 Balanserat resultat

	2018	2017
Balanserat resultat från föregående år	- 17 859 295	- 17 445 663
Föregående års resultat	504 480	394 421
Årets avsättning till yttre reparationsfond	5 506 806	- 808 053
Summa	- 11 848 009	- 17 859 295

Not 21 Långfristiga skulder

Föreningen har under juni 2018 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. SHB visade sig ha de bästa villkoren. Föreningen har per den 2018-12-31 två lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2018-12-31

	Räntesats	2018	2017
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	45 000 000	----
SHB - rörlig 90 dagars ränta	0,42%	50 000 000	----
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,39%	----	20 000 000
SEB - rörlig 90 dagars ränta	0,39%	----	29 500 000
Summa		95 000 000	49 500 000

afm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna räntekostnader	22 225	6 435
Förutbetalda hyror och årsavgifter	550 225	574 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 178	403 024
Summa	962 628	984 437

Solna den 9 maj 2018

Agneta Fohlström
ordförande

Peter Walz
vice ordförande

Bo Nilsson
kassör

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

9/5 2019

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

ms



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 2018 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 9 maj 2019

Anders Bergman
Auktoriserad revisor