



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Bostadsrättsföreningen.....	3
Medlemsantal.....	4
Föreningsstämma.....	4
Styrelsen.....	4
Sammanträden.....	4
Förvaltning.....	5
Fastighetsunderhåll.....	5
Revisor.....	5
Valberedning.....	6
Information och möten.....	6
Portvärdar.....	6
Medlemskap.....	6
Firmatecknare.....	6
Försäkringar.....	6
Väsentliga händelser efter den 31 december 2013.....	6
Inför kommande verksamhetsår.....	7
Miljömål.....	7
Nyckeltal.....	8
Fastighetens taxeringsvärde per den 31 december 2013.....	9
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat.....	9
Förslag till behandling av årets resultat.....	9
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2013.....	10
Resultaträkning.....	10
Balansräkning - Tillgångar.....	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	14
Noter - Upplysningar till enskilda poster.....	15
UNDERSKRIFTER.....	20



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2002. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 den 1 juli 2003.

Under 2007 har 2 lokaler byggts om till lägenheter, så fastigheten består numera av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 3 lokaler med en sammanlagd yta av 85 kvm.

Per den 31 december	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Antal upplåtna lägenheter	167	166	166	166	164	164
Upplåten yta i kvm	14 338	14 274	14 274	14 274	14 146	14 146
Antal uthyrda lägenheter	29	30	30	30	32	32

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

Typ av lgh	Lgh yta	Totalyta	Antal lgh	Varav hyresrätter
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	6 lgh om 216 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	1 lgh om 41 kvm
	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	13 lgh om 1 131 kvm
4 rum och kök	101 kvm	304 kvm	3	---
	103 kvm	1 957 kvm	19	1 lgh om 103 kvm
	109 kvm	109 kvm	1	---
5 rum och kök	126 kvm	126 kvm	1	---
6 rum och kök	141 kvm	3 384 kvm	24	1 lgh om 141 kvm
Totalt		16 418 kvm	196	29 lgh om 2 080 kvm

Under det gångna året har 19 st. bostadsrätter inom föreningen bytt ägare.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Medlemsantal

Per den 31 december	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Antal medlemmar	254	253	247	250	247	247

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen

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

Claes-Göran Carlsson	ordförande, medlemsfrågor
Agneta Fohlström	vice ordförande, hyresgäster
Andreas Sternbro	ledamot, teknisk förvaltning
Benny Ahlgren	ledamot, sekreterare
Bo Karlsson	ledamot, miljö och energi
Peter Walz	ledamot, teknisk förvaltning
Zygmunt Gruszka	ledamot, ekonomi
Michèle Harland	suppleant, information
Bengt Brundin	suppleant, teknisk förvaltning

Sammanträden

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under året.

Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:

- Ekonomisk förvaltning:
 - Räntor och ränteupphandling, byte av bank
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Slutuppgörelse med Interoc
- Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Portvärdar
 - Städning och städdagar
 - Energibesparing
- Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Uthyrning av lokaler
 - Information
- Teknisk förvaltning:
 - Injustering och underhåll av värmesystem
 - Injustering och underhåll av ventilationssystem
 - Ny och energibesparande belysning i trapphusen
 - Långsiktig investerings/underhållsplan rörande fastigheten och hyresrätter
 - Drift av passeringssystemet
 - Vattenskador
 - Tvättstugor
 - Nya förrådsutrymmen
 - Brandsäkerheten
 - Förbättrad asfaltering av gångarna
 - El-säkerheten
 - Upphandling av elleveranser



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Förvaltning

- Under det gångna året har Emvix Förvaltnings AB haft ansvar att sköta den löpande kamerala förvaltningen.
- Norrsidans Allservice AB har ansvarat för den dagliga tekniska förvaltningen.
- Telefonjouren för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens vice ordförande ansvarat för.
- Viklunds Städgiganten AB har varit ansvarig för städningen i trapphusen, hissarna, tvättstugorna och källargångarna.
- ManKan AB sköter underhåll och service av våra hissar.
- För konsultationer rörande vissa hyresrättsliga frågor har juristerna på Fastighetsägarna Stockholm och på Bostadsrätterna (f.d. SBC) anlitats. Fastighetsägarna anlitats även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter enligt den fleråriga underhållsplanen som togs fram under 2006.
- Styrelsen har under februari via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor för våra lån. Detta resulterade i att vi från och med den 28 mars 2013 har Handelsbanken som vår största långgivare (drygt 42 MSEK). Resterande lån har vi fortfarande på Swedbank (drygt 27 MSEK)
- Styrelsen har via anbudsförfarande omförhandlat inköp av el. Detta resulterade i en prissänkning med 15% och att vi fortfarande har EON som elleverantör.
- Styrelsen har ombildat en ledig hyresrätt till bostadsrätt och sålt den på den öppna marknaden.
- Ett tillsyns- och akuthjälpsavtal för fjärrvärmecentralen har tecknats med Norrenergi.

Fastighetsunderhåll

Styrelsen utarbetade under 2006 en flerårig investerings/underhållsplan som har reviderats under 2008 och igen under 2012. Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Upprustning av hyreslägenheter enligt en flerårig underhållsplan.
- Arbetet med utemiljön har fortsatt, blommor och buskar har planterats utanför portarna, cykelställena har rustats upp, de slitna gångarna har asfalterats.
- Installationer av energibesparande belysning i trappuppgångar har slutförts under våren 2013.
- Tätning av vindsöverbyggnaderna har utförts för att undvika vattenläckage i vindskontoren.
- Nya torktumlare har installerats i alla tvättstugor

Revisor

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Valberedning

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

Information och möten

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

Portvärdar

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	Katalin Rahm
Port 4	Monica Henerius
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rūden
Port 10	Charlotta Rūden
Port 12	Christer Lantz
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Monica Westerlund
Port 18	Sirje Hansson

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrätts Centrum AB, SBC).

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Försäkringar

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

Väsentliga händelser efter den 31 december 2013

I början av 2014 har följande hänt inom föreningen:

- Den 28 mars 2014 var föreningens samtliga lån fria att omplacera. Efter omfattande förhandlingar med olika banker har föreningen valt att placera hela lånestocken i fastighetslån hos Swedbank till en ränta på 1,72% bundet i ett år, i samband med omläggningen av lån amorterades 2 MSEK varefter den totala lånestocken är 69,5 MSEK.
- Installation av invändiga tryckknappar i portarna har gjorts.
- Åtgärder för målning av källargångarna har påbörjats.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2014 är

- Arbetet med en ny långsiktig underhållsplan
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Genomgång av VVS system inklusive inspektion av slitsar.
- Den regelbundna (var 3-4 år) spolningen av stammar skall genomföras.
- Slipning av marmorgolv och tvättning av marmorväggar i våra entréer
- Målning av väggar och slipning av golv i källargångar.

MILJÖ OCH ENERGI FRÅGOR

Miljömål

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

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

Under 2013 genomfördes:

- Utbyte av trapphusbelysning till närvarostyrda LED armaturer. Energibesparingen beräknas till ca 60 000 KWh per år.
- Nya fläktar har installerats med tryckstyrd teknik vilket innebär lägre energiförbrukning.
- Temperaturstyrd värmeförsörjning medför en anpassning till yttre temperatur för att optimera energiförbrukningen.
- Styrelsemedlemmar har deltagit i utbildning i energifrågor ledda av kommun och leverantörer.

Nyckeltal, energi förbrukning:

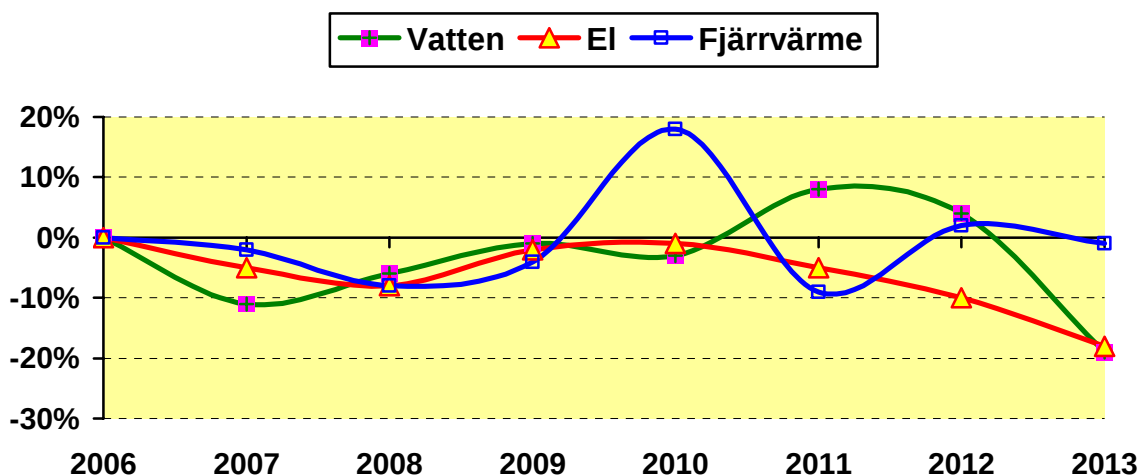
		2013	2012	2011	2010	2009
Vatten	i kbm	23 578	30 349	31 418	28 280	28 806
El	i MWh	829,0	905,4	957,7	996,0	988,2
Fjärrvärme – energi	i MWh	2 378,5	2 463,7	2 181,8	2 844,7	2 318,1
Fjärrvärme – flöde	i kbm	45 248	47 666	40 990	58 141	68 322

Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning jämfört med året 2006. Elanvändningen minskar stadigt och är 16% lägre än 2006. Även vattenförbrukningen är 19% lägre än 2006. Vi trodde inte att de höga värden år 2011 och 2012 var riktiga och efter utredningen har det visat sig att de berodde på vattenmätarfel.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Vår ambition för 2014 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.

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

EKONOMI

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595 kr	595 kr	595 kr	595 kr	595 kr
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	147 kr	171 kr	176 kr	131 kr	188 kr
Driftkostnad/kvm totalyta	404 kr	394 kr	415 kr	429 kr	400 kr
varav: reparationer och underhåll	70 kr	56 kr	81 kr	79 kr	78 kr
taxe- och avtals-bundna kostnader	236 kr	245 kr	235 kr	250 kr	231 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 987 kr	5 154 kr	5 156 kr	5 573 kr	5 624 kr
Räntekostnad/omsättning i %	19%	23%	23%	17%	22%
Låneskuld/taxeringsvärde i %	29%	34%	34%	35%	42%

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Fastighetens taxeringsvärde per den 31 december 2013

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

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2013	2012	2011	2010	2009
Byggnad	132 142 000	138 198 000	138 198 000	138 198 000	121 304 000
Mark	114 129 000	75 144 000	75 144 000	75 144 000	66 108 000
Summa	246 271 000	213 342 000	213 342 000	213 342 000	187 412 000

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före bokföringsmässiga avskrivningar visar ett överskott om 2 106 970 kronor (1 834 700 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 658 478 kronor i olika projekt:

- Installation av energibesparande belysning i trappuppgångar till en kostnad av 527 975 kronor.
- Inköp av torktumlare till alla tvättstugor till en kostnad av 107 063 kronor.

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel samtidigt som föreningen via amortering minskat sin belåning.

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 årets resultat på -1 049 067 kronor samt ansamlad förlust om -15 002 191 kronor, tillsammans -16 051 257 kronor (varav 3 221 127 kronor avsatta för yttre reparationsfond) balanseras i ny räkning.

**BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2013****Resultaträkning**

Rörelsens intäkter	Not	2013	2012
Hyresintäkter bostäder		2 197 678	2 177 400
Hyresintäkter lokaler		27 056	28 664
Årsavgifter		8 523 954	8 497 284
Övriga rörelseintäkter		59 379	38 662
Summa rörelsens intäkter		10 808 067	10 742 010
Rörelsens kostnader			
Verksamhetskostnader	1	- 6 374 487	- 6 243 263
Personalkostnader	2	- 233 450	- 225 509
Avskrivning byggnader 1,0%	3	- 1 260 936	- 1 260 936
Övriga avskrivningar enligt plan	4, 5	- 1 895 100	- 1 837 570
Summa rörelsens kostnader		- 9 763 973	- 9 567 278
Rörelseresultat		1 044 094	1 174 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	2 093 341	- 2 438 673
Övriga finansiella kostnader		----	----
Summa finansiella poster	-	2 093 160	- 2 438 537
Resultat efter finansiella poster	-	1 049 067	- 1 263 806
Skatter			
Årets skatter		----	----
Årets resultat	-	1 049 067	- 1 263 806



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2013	2012
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	169 449 440	170 710 376
Förbättringsinvesteringar	4	31 699 027	32 977 551
Maskiner och inventarier	5	173 151	131 251
Pågående arbeten		9 125	23 438
Summa materiella anläggningstillgångar		201 330 743	203 842 616
 Summa anläggningstillgångar		201 330 743	203 842 616
 Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Hysesfordringar		6 995	6 301
Skattefordran	6	77 432	----
Övriga kortfristiga fordringar		90 450	88 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	141 158	124 506
Summa fordringar		316 035	219 057
 Likvida medel			
Kassa och bank	8	2 214 761	1 178 774
Summa likvida medel		2 214 761	1 178 774
 Summa omsättningstillgångar		2 530 796	1 397 830
 Summa tillgångar		203 861 539	205 240 446



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2013	2012
Eget kapital och skulder			
Eget bundet kapital			
Inbetalda insatser	9	129 037 500	128 461 500
Upplåtelseavgifter	10	14 208 607	12 885 687
Yttre reparationsfond	11	3 221 127	2 482 314
Summa eget bundet kapital		146 467 234	143 829 501
Eget fritt kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat	12	- 15 002 191	- 12 999 572
Årets resultat		- 1 049 067	- 1 263 806
Summa eget fritt kapital/ansamlad förlust		- 16 051 257	- 14 263 378
Summa eget kapital		130 415 977	129 566 123
Skulder			
Långfristiga skulder	13	71 500 000	73 570 410
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		702 405	689 113
Skatteskulder	6	----	3 696
Övriga skulder		30 037	26 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 213 120	1 384 704
Summa kortfristiga skulder		1 945 562	2 103 913
Summa skulder		73 445 562	75 674 323
Summa eget kapital och skulder		203 861 539	205 240 446

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013	2012
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	85 000 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Kassaflödesanalys

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 1 049 067	- 1 263 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 156 036	3 098 506
Avskrivningar		
Förändring i ränteskuld	23 427	190
Ränta mm skattekonto	181	- 135
Fastighetsskatt	239 870	270 960
Betald skatt	- 271 107	- 258 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 052 125	1 846 839
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av lager	----	----
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	69 257	131 416
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 131 228	- 9 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 851 640	1 968 584
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 537 100	- 1 283 122
Investeringar i maskiner/inventarier	- 107 063	- 175 000
Investeringar/försäljningar av finansiella	----	----
anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 644 163	- 1 458 122
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	----	----
Amortering av lån	- 2 070 410	- 20 216
Inbetalda insatser	576 000	----
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 322 920	----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 171 490	- 20 216
Årets kassaflöde	1 035 988	490 246
Likvida medel vid årets början	1 178 774	688 528
Likvida medel vid årets slut	2 214 761	1 178 774



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningen innehåller kassaflödesanalys för att bättre åskådliggöra kapitalrörelser trots att den nya Årsredovisningslagen inte kräver det för bostadsrättsföreningar av vår storlek.

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med förra året.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde, och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

K-regelverk

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014."



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Noter - Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Verksamhetskostnader

De redovisade verksamhetskostnaderna fördelar sig på följande poster:

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Bostäder och lokaler	79 777	35 832
Gemensamma system	793 643	566 124
Gemensamma utrymmen	66 340	132 247
Hissar	136 225	128 655
Tvättstugor	56 615	52 325
Summa	1 132 600	915 183
Taxe- och avtalsbundna kostnader		
El	1 085 844	1 168 831
Grovsophämtning	36 529	39 543
Sophämtning	374 190	369 120
Kabel-TV/bredband	129 091	128 837
Uppvärmning	1 969 560	1 961 220
Vatten	283 773	349 792
Summa	3 878 987	4 017 343
Övriga förvaltningskostnader		
Fastighetsförsäkring	150 444	138 277
Fastighetsskatt	239 870	270 960
Snöröjning	32 375	59 185
Kameralförvaltning	151 992	151 444
Städning	203 875	191 250
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	214 428	217 241
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	200 564	153 721
Övriga förvaltningskostnader	169 352	128 660
Summa	1 362 900	1 310 738
Verksamhetskostnader totalt	6 374 487	6 243 263



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 2 Personalkostnader

De redovisade personalkostnaderna fördelar sig på följande poster:

	2013	2012
Styrelsearvoden	188 125	173 600
Portvärdararvoden	7 200	7 200
Arbetsgivaravgifter	38 125	44 709
Summa	233 450	225 509

Not 3 Byggnader och mark

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

	2013	2012
Ingående/utgående anskaffningsvärde byggnader	126 054 944	126 054 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 11 977 949	- 10 717 013
Årets avskrivning	- 1 260 936	- 1 260 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 13 238 885	- 11 977 949
Bokfört värde byggnader	112 816 059	114 076 995
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Bokfört värde mark och byggnader	169 449 440	170 710 376

Not 4 Förbättringsinvesteringar

Föreningen har aktiverat kostnader för förbättringar som ökar värdet på fastigheten.

	2013	2012
Ingående värde på förbättringsinvesteringar	41 617 984	41 054 621
Årets utrangering	- 120 000	- 696 321
Årets aktiverade kostnader	551 413	1 259 684
Utgående värde på förbättringsinvesteringar	42 049 397	41 617 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 8 640 433	- 7 542 934
Årets utrangering	120 000	696 321
Årets avskrivningar	- 1 829 937	- 1 793 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 10 350 370	- 8 640 433
Bokfört värde på förbättringsinvesteringar	31 699 027	32 977 551



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Förbättringsinvesteringar med avskrivningsplan

		2013	2012
Slitsar, Hus B - år 2006 (Helt avskrivet 2012)	7 år	----	120 000
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	104 250	104 250
Fjärrvärme - år 2006/2007	30 år	1 541 955	1 541 955
Bredband - år 2006/2007	20 år	1 733 498	1 733 498
Cykelställ mm - år 2008	6 år	331 570	331 570
Takomläggning - år 2006 - 2008	15 år	3 309 957	3 309 957
Fasadrenovering - år 2005 - 2008	30 år	31 187 444	31 187 444
Lekplats & gård mellan hus A & B - år 2009	6 år	353 592	353 592
Radiatorer - år 2008 - 2009	10 år	1 676 034	1 676 034
Ventilationssystem – år 2012	15 år	727 954	727 954
Inpasseringssystem – år 2012	15 år	531 730	531 730
Belysning i trapphusen - år 2012 - 2013	10 år	551 413	----
Ackumulerat anskaffningsvärde		42 049 397	41 617 984

Not 5 Maskiner och inventarier

Föreningen har aktiverat kostnader för inköp av torktumlare.

		2013	2012
Ingående värde på maskiner och inventarier		544 942	369 942
Årets inköp av maskiner/inventarier		107 063	175 000
Utgående värde på maskiner och inventarier		652 005	544 942
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	413 691	- 369 941
Årets avskrivning	-	65 163	- 43 750
Utgående ackumulerade avskrivningar		478 854	413 691
Bokfört värde		173 151	131 251
	Avskrivningsplan		
Serverar - år 2012	4 år	175 000	175 000
Torktumlare – år 2013	5 år	107 063	---

Not 6 Skattefordran/skatteskuld

		2013	2012
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	-	3 696	8 253
Fyllnadsinbetalning		----	----
Årets fastighetsskatt	-	507 134	- 270 960
Årets inkomstskatt		----	----
Betald preliminärskatt		515 296	244 189
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)		72 966	14 822
Skattefordran (+)/Skatteskuld (-) vid årets utgång		77 432	- 3 696



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetalda försäkringspremier	80 917	69 527
Övriga förutbetalda kostnader	60 242	54 979
Summa	141 158	124 506

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
PlusGiro	11 868	48 094
Checkkonto på Handelsbanken	2 201 793	1 130 679
Checkkonto på Swedbank	1 100	1
Summa	2 214 761	1 178 774

Not 9 Inbetalda insatser

	2013	2012
Totala värdet på insatser	147 757 500	147 757 500
Dold reserv i form av insatser för ännu ej upplåtna lägenheter	- 18 720 000	- 19 296 000
Summa	129 037 500	128 461 500

Not 10 Upplåtelseavgifter

Styrelsen har under det gångna året ombildat en ledig hyresrätt till bostadsrätt och sålt den på den öppna marknaden. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har belastat denna post.

Snitt priset av under 2013 försålda bostadsrätter var 34 128 kronor per kvm, detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till ca 52 000 000 kronor.

	2013	2012
Ackumulerat värde	12 885 687	12 885 687
Årets erhållna upplåtelseavgifter	1 322 920	----
Summa	14 208 607	12 885 687



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 11 Yttre reparationsfond

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

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

Taxeringsvärde	2013	2012
Byggnader	132 142 000	138 198 000
Mark	114 129 000	75 144 000
Summa	246 271 000	213 342 000

Ackumulerad avsättning	2 482 314	1 842 288
Årets avsättning	738 813	640 026
Summa	3 221 127	2 482 314

Not 12 Balanserat resultat

	2013	2012
Balanserat resultat från föregående år	- 12 999 572	- 10 664 145
Föregående års resultat	- 1 263 806	- 1 695 401
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 738 813	- 640 026
Summa	- 15 002 191	- 12 999 572

Not 13 Långfristiga skulder

Föreningen har under februari 2013 via anbudsförfarande genomfört omfattande förhandlingar för att få lägsta räntor på våra lån.. Detta resulterade i att vi har flyttat våra rörliga lån till Handelsbanken, samtidigt har vi avvecklat vår checkkredit på 13,5 MSEK hos Swedbank och öppnat en ny i Handelsbanken dock endast på 4 MSEK. Föreningen betalar räntan endast på den utnyttjade delen av checkkrediten; föreningen har per 2013-12-31 ingen skuld på checkkreditkontot.

Föreningen har per 2013-12-31 två lån med följande belopp och villkor (alla lån är amorteringsfria), angivna räntesatser gäller per 2013-12-31:

	Räntesats	2013	2012
Swedbank - checkkredit rörlig 90 dagars ränta	---	---	2 070 410
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	---	---	16 833 334
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	---	---	27 333 333
Swedbank - bunden till 2013-12-20	---	---	27 333 333
Swedbank - rörlig 90 dagars ränta	1,948%	27 333 333	---
Handelsbanken - Checkkredit	---	---	---
Handelsbanken - rörlig 90 dagars ränta	2,127%	44 166 667	---
Summa		71 500 000	73 570 410



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna sociala avgifter	19 710	21 823
Upplupna räntekostnader	147 042	170 469
Förutbetalda hyror och årsavgifter	609 532	599 827
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 836	592 585
Summa	1 213 120	1 384 704

Solna den 30 april 2014

UNDERSKRIFTER

Claes-Göran Carlsson
ordförande

Agneta Fohlström
vice ordförande

Zygmunt Gruszka
kassör

Andreas Sternbro
ledamot

Benny Ahlgren
ledamot

Bo Karlsson
ledamot

Peter Walz
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars SET Revisionsbyrå