



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





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.....	5
Styrelsen	6
Revisor	7
Valberedning	7
Flerårsöversikt	7
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	11
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2021	12
Resultaträkning	12
Balansräkning - Tillgångar	13
Balansräkning - Eget kapital och skulder	14
Tilläggsupplysningar	15



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

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

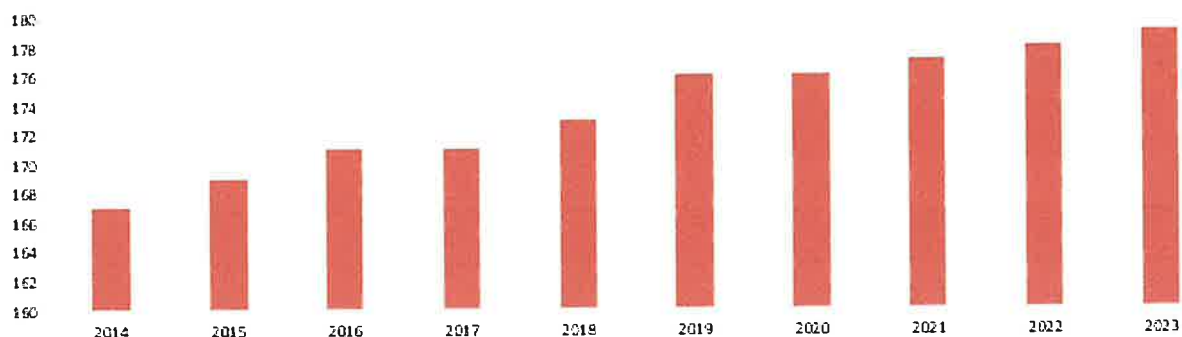
Föreningens byggnader uppfördes under åren 1970 - 71 ligger i Solna kommun och har beteckning Dillen 2. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 med tillhörande mark den 1 juli 2003. Föreningens byggnader utgörs av tre sjuvåningshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. 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	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Antal upplåtna lägenheter	180	178	177	176	176	173
Upplåten yta kvm	15 179	15 143	15 056	14 992	14 992	14 820
Antal hyresrätter	16	18	19	20	20	23

Antal upplåtna lägenheter





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

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

2023

Typ av lgh	Lgh yta	Totalyta	Antal lgh	Varav hyresrätter
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	3 lgh om 108 kvm
	41 kvm	41 kvm	1	---
	54 kvm	108 kvm	2	---
2 rum och kök	48 kvm	48 kvm	1	---
	64 kvm	2 560 kvm	40	6 lgh om 384 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	7 lgh om 609 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	16 lgh om 1 101 kvm

Under det gångna året har 12 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.
- Mejlsvar för såväl hyresgäster som bostadsrättsinnehavare har föreningens 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.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har underhållsarbeten/investeringar genomförts eller påbörjats enligt följande:

- Genomfört fönsterbyte i alla lägenheter. Entreprenör Dalalaget.
- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning.
- Omläggning av tak och isolering av vindsförråden utfördes av Kinnunens Plåtslageri AB mars - juli 2023
- Installation av solceller har bedömts vara olönsamt med tanke på kostnad och nuvarande ränteläge. Dessutom visade det sig att tillgänglig yta för solceller på taken är mindre än beräknat. Projektet har därför skjutits på framtiden.
- Genomfört OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). P.g.a. för många anmärkningar (bl.a. inbyggda ventiler och direktanslutna spisfläktar) blev den ej godkänd.
- Genomgång och komplettering av våra tre skyddsrum slutfördes.
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2023.

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2024:

- Rensning av ventilationskanaler, injustering av ventiler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- Genomgång av värmesystemet. Kontroll av undercentral, injustering av ledningar och kontroll av radiatorer.

Medlemsinformation

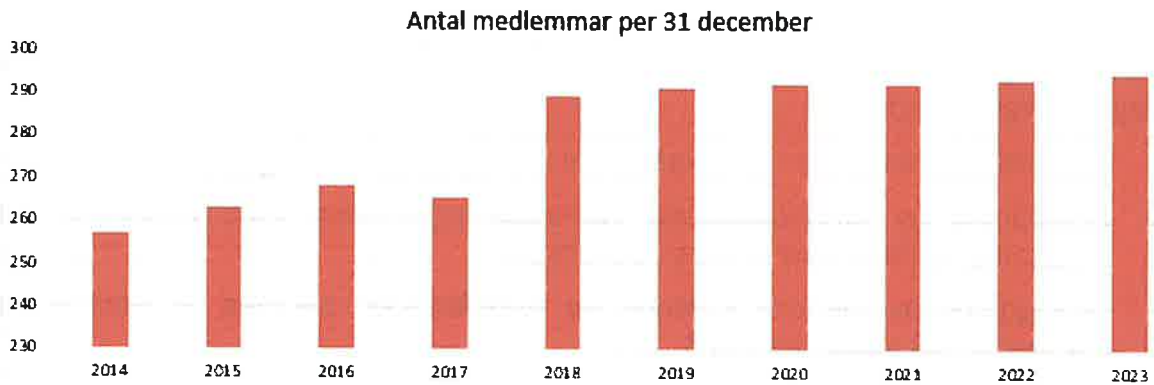
Styrelsen har via anslagstavlor, e-post, vår hemsida - www.dillen2.se- samt i vissa fall direkt i brevlådorna informerat de boende om diverse föreningsangelägenheter. **Vi vill påminna alla boende att anmäla sig till e-nyhetsbrev på hemsidan. Då kommer de få ett mejl varje gång ny information har lags upp.**

Systemet med portvärdar avvecklades under 2023, pga. bristande intresse i flera portar.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Agneta Fohlström	Ordförande
Bo Nilsson	Kassör
Bo Karlsson	Ledamot
Michèle Harland	Ledamot
Imad Baravik	Ledamot
Tiina Rönnerberg	Ledamot
Ulf Ebenhardt	Suppleant
Björn Karlsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.
- Styrelsen har hållit 13 sammanträden under året. Under dessa sammanträden har bland annat följande frågor behandlats:



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

- Ekonomisk förvaltning:
 - Budget och budgetuppföljning
 - Avgiftshöjning
 - 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
- Teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings-
underhållsplan rörande
fastigheten och hyresrätter
 - Fönsterbyte
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Upphandlingsfrågor
 - Omläggning av tak
 - Värme och ventilation

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:

	2023	2022	2021	2020	2019
Byggnad	221 277 000	221 277 000	183 689 000	183 689 000	183 689 000
Mark	193 000 000	193 000 000	192 493 000	192 493 000	192 493 000
Summa	414 277 000	414 277 000	376 182 000	376 182 000	376 182 000

Andra nyckeltal:

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	i tkr	12 870	11 828	11 186	11 400	10 776
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-5 403	-639	-2 167	378	-1 874
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	1 736	4 039	2 508	4 884	2 649
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	699	624	596	598	594
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	275	72	31	36	27
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	358	375	344	301	476



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Energikostnad/kvm total yta	I kr	189	217	199	160	193
varav: reparationer och underhåll	i kr	86	38	68	51	82
taxe- och avtalsbundna kostnader	i kr	234	257	235	198	242
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 231	6 265	6 384	6 511	6 670
Räntekänslighet	i %	7	8	9	9	9
Soliditet	i %	63	63	62	62	61
Räntekostnad/omsättning	i %	31	8	4	5	4
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	23	25	26	26	26
Sparande/kvm	i kr	40	288	221	348	244

Årsavgiften har höjts i januari för att täcka upp för föreningens ökade kostnader. Eldebiteringen, IMD, är sedan 2022 den faktiska tariff som föreningen betalar och som fördelas efter förbrukning.

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 värme-system, införande av närvarostyrd belysning, installation av LED lampor mm. Elförbrukningen under 2023 ligger 28 % lägre och 2022 24 % lägre än 2019 efter införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Nyckeltal, energiförbrukning:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vatten i kbm	26202	25718	23870	21221	19688	20009	20957	18540	18006
El i MWh	740	736	720	742	752	631	628	573	541
Fjärrvärme i MWh	2262	2391	2177	2092	2136	2011	2365	2178	2065

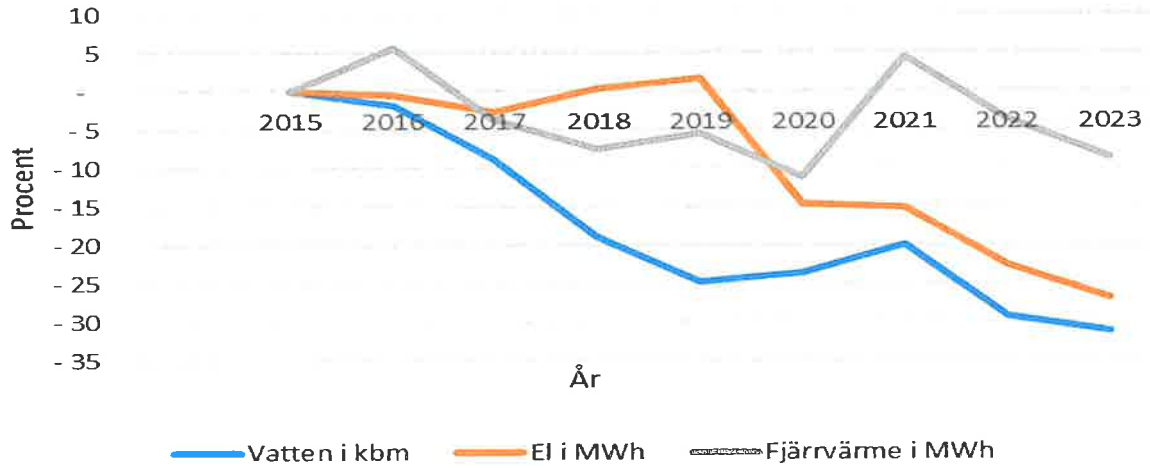
Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2013. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 30% och vattenförbrukningen med 16%. Införandet av IMD bidrog sannolikt till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020 och 2021. Under 2023 har el minskat, sannolikt som en effekt av de ökade priserna. Vatten har legat på ungefär samma nivå som föregående år medan fjärrvärmen steg ganska kraftigt. Orsaken till den minskade förbrukningen av fjärrvärme beror dels av vädret men även på att innetemperaturen under 2023 har legat på en något lägre nivå. Styrelsen har undersökt och vidtagit åtgärder för att lägenheter i utsatta lägen ska ha bättre inomhustemperatur. Det finns fortfarande problem med ojämn temperatur och arbetet med förbättringar fortsätter.



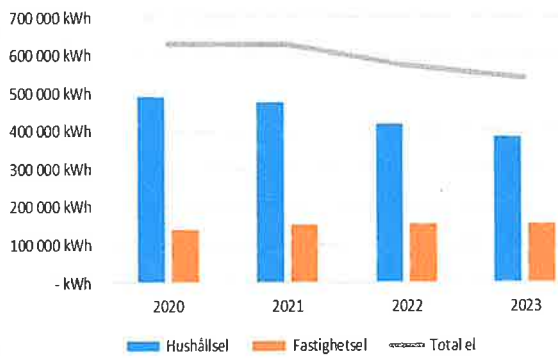
BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

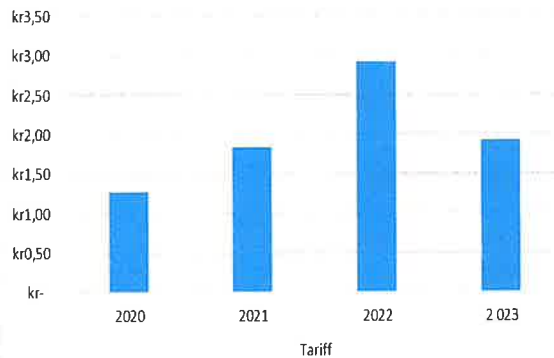
Förändring förbrukning jämfört med 2015



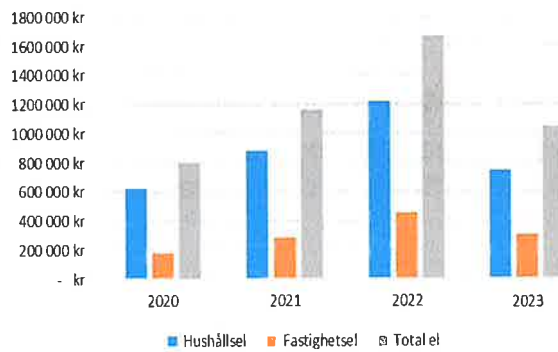
Elförbrukning



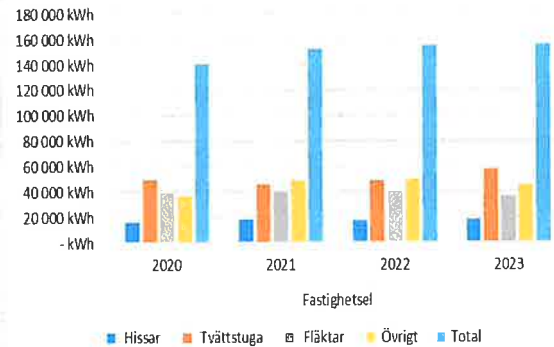
Kostnad per kWh



Kostnad elförbrukning



Fastighetsel





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Vår ambition för 2024 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 var 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 sopnedkassen ej kunnat användas varför hushållssopor slängs i container.

Solna Stad avser att ersätta den gamla sopsugen med en ny. Den beräknas att tas i drift 2024. Projektet pågår på flera platser kring Jungfrudansen. Den nya anläggningen kommer att medföra inkast på gårdarna med tre fraktioner (matavfall, plast eller tidningar och restavfall).

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	136 610 500	45 232 776	5 001 744	- 19 689 799	-638 991
Årets inbetalda insatser	1 238 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		4 399 510			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 242 831	-1 881 822	638 991
Årets resultat					-5 403 486
Utgående eget kapital	137 848 500	49 632 286	6 244 575	- 21 571 621	-5 403 486

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar och utrangeringar visar ett överskott om 1 735 791 kr (4 038 675 kronor förra året).



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Föreningen har under året investerat 23 031 tkr i olika projekt:

- Fönsterbyte 11 695 tkr
- Takomläggning 10 842 tkr
- Solceller 24 tkr

Dessa investeringar har föreningen finansierat via egna medel och nytt lån på 1 000 tkr.

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:

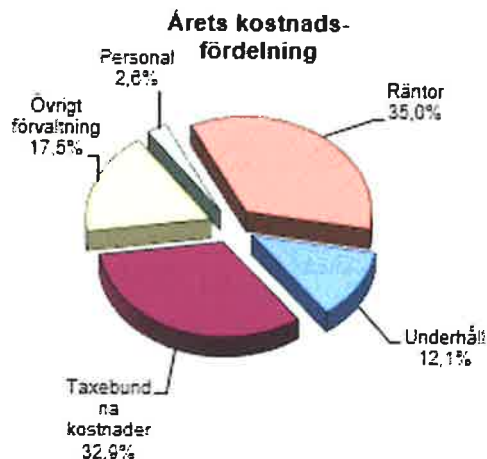
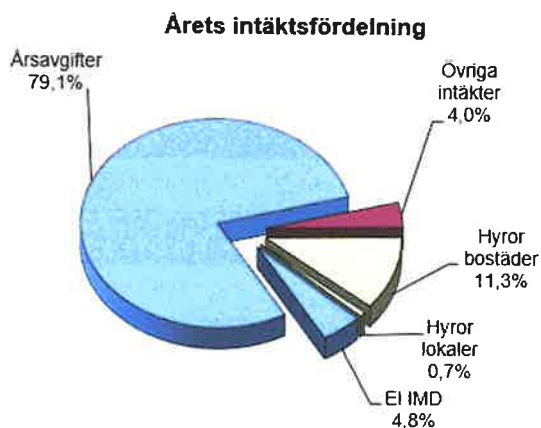
Årets resultat på -5 403 486 kronor samt ansamlad förlust om -21 571 621 kronor, tillsammans -26 975 107 kronor, inklusive årets avsättning om 1 242 831 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2023

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	5	12 870 342	11 828 061
Övriga rörelseintäkter		538 706	293 729
Summa rörelsens intäkter		13 409 048	12 121 788
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	- 1 408 644	- 619 267
Driftskostnader	7	- 5 875 836	- 6 152 504
Personalkostnader	8	- 305 621	- 274 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 4 643 883	- 4 677 666
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	9	- 2 495 394	-
Summa rörelsens kostnader		- 14 729 378	- 11 723 670
Rörelseresultat		-1 320 330	398 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 172	49 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 4 176 328	- 1 086 598
Summa finansiella poster		- 4 083 156	- 1 037 108
Resultat efter finansiella poster		- 5 403 486	- 638 991
Årets skatter		---	---
Årets resultat		- 5 403 486	- 638 991





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2023	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	93 055 276	97 083 925
Byggnadens bytta komponenter	11	110 452 148	90 476 620
Byggnadens nya komponenter	12	834 341	1 039 634
Mark och markanläggningar	13	57 238 378	57 276 190
Maskiner och inventarier	14	---	7 999
Pågående arbete		826 631	975 250
Summa materiella anläggningstillgångar		262 406 774	246 859 618
Summa anläggningstillgångar		262 406 774	246 859 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 870	8 328
Övriga kortfristiga fordringar	15	43 588	348 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	274 568	249 661
Summa kortfristiga fordringar		325 026	606 537
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 462 004	16 093 744
Summa kassa och bank		1 462 004	16 093 744
Summa omsättningstillgångar		1 787 030	16 700 281
Summa tillgångar		264 193 804	263 559 899

afm



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2023	2022
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	187 480 786	181 843 276
Yttre reparationsfond	19	6 244 575	5 001 744
Summa bundet eget kapital		193 725 361	186 845 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 21 571 621	- 19 689 799
Årets resultat		- 5 403 486	- 638 991
Summa fritt eget kapital		- 26 975 107	-20 328 790
Summa eget kapital		166 750 254	166 516 230
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	94 575 000	94 875 000
Leverantörsskulder		521 983	178 739
Skatteskulder		41 441	29 543
Övriga skulder		73 466	60 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 231 660	1 900 119
Summa kortfristiga skulder		97 443 550	97 043 669
Summa skulder		97 443 550	97 043 669
Summa eget kapital och skulder		264 193 804	263 559 899



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.



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 systematiskt 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%	Byte 2023
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%	Byte 2023
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 tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 5 403 486	- 638 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och rearesultat anläggnings- tillgångar	7 139 277	4 677 666
Förändring i ränteskuld	473 718	97 836
Ränta mm skattekonto	---	---
Fastighets-skatt	324 214	310 494
Betald skatt	- 322 292	- 302 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 211 331	4 144 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	281 460	- 302 177
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	699 881	135 984
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 192 672	3 978 051
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 23 031 133	- 345 537
Investeringar i maskiner/inventarier	---	---
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 23 031 133	- 345 537
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	2 000 000	---
Amortering av lån	- 2 250 000	- 1 250 000
Inbetalda insatser	1 238 000	783 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 268 721	3 958 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 206 721	3 491 469
Årets kassaflöde	-14 631 741	7 123 983
Likvida medel vid årets början	17	16 093 744
Likvida medel vid årets slut	17	1 462 004
		16 093 744



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2024 har följande hänt inom föreningen:

- Arbetet med sopsugsanläggning har fortsatt.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023	2022
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:

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	1 520 547	1 618 387
Hysesintäkter lokaler	99 739	109 605
Årsavgifter	10 603 764	9 444 253
Debitering el, IMD	646 292	655 817
Summa nettoomsättningen	12 870 342	11 828 061

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2023	2023
Bostäder och lokaler	390 286	201 931
Gemensamma system	97 846	54 111
Hissar	92 792	---
Gemensamma utrymmen	756 429	297 377
Fasad	1 848	---
Tvättstugor	69 443	65 848
Summa	1 408 644	619 267



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2023	2022
Ei	816 211	1 384 389
Sophämtning	467 075	409 757
Kabel-TV/bredband	261 367	243 323
Uppvärmning	2 053 770	1 942 774
Vatten	238 455	233 154
Summa	3 836 878	4 213 396

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	408 018	349 989
Fastighetsskatt	324 214	310 494
Snöröjning	195 844	86 520
Kameralförvaltning	199 009	181 776
Städning	290 793	308 220
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	200 000	251 484
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	113 763	156 010
Övriga förvaltningskostnader	307 318	294 616
Summa	2 038 958	1 939 108

Driftkostnader totalt

5 875 836 **6 152 504**

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:

	2023	2022
Styrelsearvoden	239 925	215 105
Portvärdsarvoden	5 400	6 300
Arbetsgivaravgifter	60 296	52 828
Summa	305 621	274 233

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	3
Män	5	5

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 533 255	1 533 255
Byggnadens bytta komponenter	2 874 559	2 908 430
Byggnadens nya komponenter	190 258	190 258
Maskiner och inventarier	7 999	8 001
Markanläggningar	37 812	37 812
Summa årets avskrivningar	4 643 883	4 677 666



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

Den årliga avskrivningen görs endast på värdet av byggnadsrelaterade komponenter. Utbytta komponenter utrangeras.

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	120 866 691	120 866 691
Årets utrangering	- 3 781 648	-
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	117 105 043	120 886 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 23 802 766	- 22 269 511
Årets utrangering	1 286 254	-
Årets avskrivning	- 1 533 255	- 1 533 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 24 049 767	- 23 802 766
Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter	93 055 276	97 083 925

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2023	2022
Ingående värde på bytta komponenter	118 745 242	118 745 242
Årets utrangering	- 3 309 957	-
Årets aktiverade kostnader	22 835 052	-
Utgående värde på bytta komponenter	138 270 337	118 745 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 28 268 622	- 25 375 318
Årets utrangering	3 309 957	---
Årets avskrivningar	- 2 859 524	- 2 893 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 27 818 189	- 28 268 622
Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter	110 452 148	90 476 620

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2023	2022	
Stamrensning - år 2004	2010	---	577 825
Trapphusmålning - år 2004/2005	2011	405 100	405 100
Slitsar, Jungfrudansen 12 - år 2006	2012	---	120 000
Summa helt avskrivna investeringar	405 100	1 102 925	



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

		2023	2022
Fönster – år 2023	50 år	11 867 452	---
Yttertak – år 2023	15 år	10 967 000	---
Hissar - år 2020 - 2021	50 år	7 429 121	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
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
Akkumulerat anskaffningsvärde		138 270 338	118 745 242

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2023	2022
Ingående värde på nya komponenter	3 155 357	3 155 357
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	---	---
Utgående värde på bytta komponenter	3 155 357	3 155 357
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 2 115 723	- 1 910 426
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 205 293	- 205 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 321 016	- 2 115 723
Bokfört värde, byggnadens nya komponenter	834 341	1 039 634

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2023	2022
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	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
Akkumulerat anskaffningsvärde		3 155 357	3 155 357



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 uttrangeras.

	2023	2022
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Årets uttrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 798 598	- 760 786
Årets uttrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 37 812	- 37 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 836 410	- 798 598
Bokfört värde på mark och markanläggningar	57 238 378	57 276 190
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2023	2022
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

	2023	2022
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	- 684 006	- 676 005
Årets avskrivning	- 7 999	- 8 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 692 005	- 684 006
Bokfört värde maskiner och inventarier	0	7 999
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2023	2022
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
Akkumulerat anskaffningsvärde	692 005	692 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2023		2022
Skattefordran			
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	- 29 194	-	24 217
Skattereglering under året	29 194		24 217
Årets fastighetsskatt	- 324 214	-	310 494
Årets inkomstskatt	----		----
Betald preliminärskatt	312 157		280 951
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	298		349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	- 11 759	-	29 194
Övriga kortfristiga fordringar	55 049		348 548
Summa övriga fordringar	43 290		319 354

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023		2022
Förutbetalda försäkringspremier	142 212		123 594
Övriga förutbetalda kostnader	132 357		126 066
Summa	274 568		249 661

Not 17 Kassa och bank

	2023		2022
Kassa	---		149
Plusgiro	---		26 124
Konto på Handelsbanken	1 340 785		6 359 425
Konto1 på Swedbank	27 806		27 806
Konto2 på Swedbank	105		105
Konto SBAB	93 305		9 680 135
Summa	1 462 004		16 093 744

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året sålt 2 lägenheter. Försäljningskostnader inklusive hyresförluster och ev. iordningställande har avräknats från bokförda upplåtelseavgifter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (16st år 2023 och 18st år 2022) uppgår per den 31 december 2023 till 9 909 000 kronor.

Snittpriset av under 2023 sålda bostadsrätter i föreningen var 57 571 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till 53 000 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2023	2022
Ingående värde på inbetalda insatser	136 610 500	135 827 500
Årets inbetalda insatser	1 238 000	783 000
Utgående värde på inbetalda insatser	137 848 500	136 610 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	45 232 776	41 274 307
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	4 399 510	3 968 469
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	49 632 286	45 232 776
Summa insatser och upplåtelseavgifter	187 480 786	181 843 276

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

Taxeringsvärde	2023	2022
Byggnader	221 277 000	221 277 000
Mark	193 000 000	193 000 000
Summa	414 277 000	414 277 000
Ackumulerad avsättning	5 001 744	3 783 198
Årets avsättning	1 242 831	1 128 546
Summa	6 244 575	5 001 744

Not 20 Balanserat resultat

	2023	2022
Balanserat resultat från föregående år	- 19 689 799	- 16 393 785
Föregående års resultat	- 638 991	- 2 167 467
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 1 242 831	- 1 128 556
Summa	- 21 571 621	- 19 689 799

Not 21 Kortfristiga skulder

Föreningen har per den 2023-12-31 fyra lån med följande belopp och villkor.

	Räntesats	2023	2022
SHB - rörlig 90 dagars ränta	4,58%	43 425 000	43 875 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	4,47%	48 250 000	48 750 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	4,47%	1 950 000	2 250 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	4,77%	950 000	---
Summa		94 575 000	94 875 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	599 313	125 595
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 202 072	1 203 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 275	571 320
Summa	2 231 660	1 537 081

Solna den 21 april 2024

Agneta Fohlström
ordförande

Bo Nilsson
kassör

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Imad Bravik
ledamot

Tiina Rönberg
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25/4 2024

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 2023.

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 2023 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.

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, 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.

MAS

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 april 2024



Anders Bergman
Auktoriserad revisor