



BRF Dillen 2, Solna
769608-2283

Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Innehållsförteckning

Sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Allmänt om verksamheten	3
Föreningens byggnader	3
Lägenhetsfördelning	4
Förvaltning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Inför kommande verksamhetsår	5
Medlemsinformation	6
Styrelsen	7
Revisor	7
Valberedning	8
Flerårsöversikt	8
Miljömål och energibesparande åtgärder	8
Förändring av eget kapital	11
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat	11
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 2022-01-01 till 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 oktober 2001 och registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2002.

Föreningens byggnader

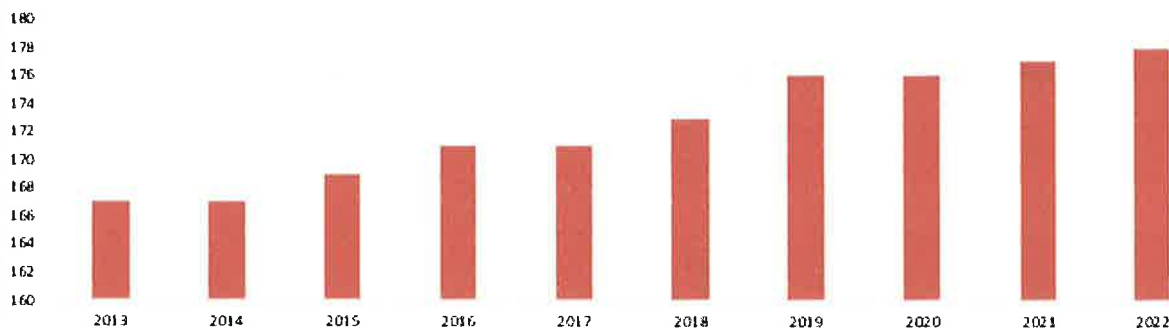
Föreningens byggnader uppfördes under åren 1970 - 71 ligger i Solna kommun och har beteckning Dillen 2. Föreningen förvärvade fastigheten Dillen 2 med tillhörande mark den 1 juli 2003. Föreningens byggnader utgörs av tre sjuvåningshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Fastigheten består av 196 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 16 418 kvm samt 5 lokaler med en sammanlagd yta av 121 kvm.

Per den 31 december	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Antal upplåtna lägenheter	178	177	176	176	173	171
Upplåten yta kvm	15 143	15 056	14 992	14 992	14 820	14 694
Antal hyresrätter	18	19	20	20	23	25

Antal upplåtna lägenheter





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

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

Typ av lgh	Lgh yta	Totalyta	Antal lgh	Varav hyresrätter
1 rum och kokvrå	33 kvm	66 kvm	2	---
1 rum och kök	36 kvm	756 kvm	21	3 lgh om 104 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 388 kvm
	65 kvm	260 kvm	4	---
3 rum och kök	87 kvm	6 699 kvm	77	9 lgh om 783 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	19 lgh om 1 275 kvm

Under det gångna året har 14 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 och vice ordförande ansvarat för.
- Städning 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 anlitas 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:

- Föreningen har fortsatt med underhåll av hyreslägenheter.
- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning.
- Underhåll av skyddsrum så att de uppfyller myndigheternas krav.
- Upphandlat Dalalaget för byte av föreningens gamla fönster, startar i januari 2023
- Upphandling av Kinnunens Plåtslageri AB för omläggning av taken samt isolering av vindsförråden. Starar mars 2023
- Hanterat vattensador samt mögelangrepp
- Upphandling av Solkompaniet för att installera solceller på taken, omtag pga av delvis avslag från Solna stad.
- Kontakter med Solna stad avseende hanteringen av ny sopsugsanläggning på gårdarna
- Upphandling av räntor på befintliga lån
- Upphandling av företagsförsäkring
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 15 juni 2022.

Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2023:

- Fortsatt arbete med den långsiktiga underhållsplanen.
- Fortsatt underhållsarbete i hyreslägenheter utifrån uppkomna behov.
- Fortsatt arbete kring förbättrad boendemiljö och minskat energiutnyttjande.
- Genomföra byte av gamla fönster, projektet väntas vara klart i maj 2023.
- Renovering av taken, projektet väntas vara klart i juni 2023.
- Solceller



BRF Dillen 2, Solna

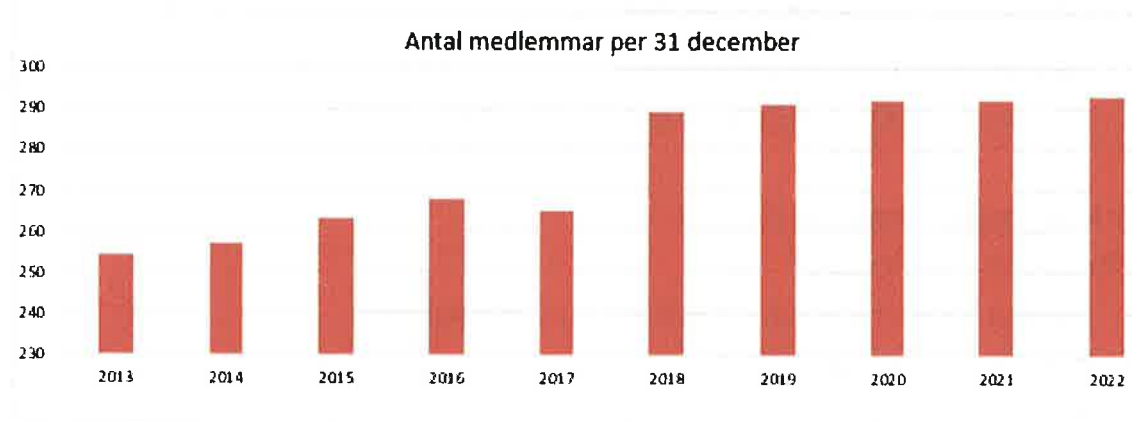
769608-2283

Medlemsinformation

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

Systemet med portvärdar avvecklas under 2023, pga. bristande intresse i flera portar. Portvärdarna arvoderas med en symbolisk summa av 900 kronor per år.

Port 2	Lillemor Robertsson
Port 4	Vakant
Port 6	Kitty Gurb Johansson
Port 8	Charlotta Rügen
Port 10	Charlotta Rügen
Port 12	vakant
Port 14	Eva-May Sjölund
Port 16	Monica Westerlund
Port 18	Vakant





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Agneta Fohlström	Ordförande
Bo Nilsson	Kassör
Bo Karlsson	Ledamot
Michèle Harland	Ledamot
Wiljan Harder	Ledamot
Imad Baravik	Ledamot
Tiina Rönnerberg	Ledamot
Ulf Ebenhardt	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:
 - Ekonomisk förvaltning:
 - Budget och budgetuppföljning
 - Årsredovisning
 - Trivsel och miljöfrågor:
 - Yttre miljö och inre miljö
 - Energibesparing
 - Medlems- och hyresgästfrågor:
 - Ansökan om medlemskap
 - Ansökan om andrahandsuthyrning
 - Renovering av hyreslägenheter
 - Övriga medlemsfrågor
 - Övriga hyresgästfrågor
 - Information
 - Föreningsstämma
 - Teknisk förvaltning:
 - Långsiktig investerings-
underhållsplan rörande
fastigheten och hyresrätter
 - Uppföljning av arbetet med
hissarna
 - Fastighetsförsäkring
 - Vattenskador
 - Upphandlingsfrågor
 - Stopp i sopsugen
 - Automatisk öppning av portarna
 - Nya cykelställ
 - Totalrenovering av en lägenhet
inför försäljning

Revisor

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Valberedning

Valberedning har under året varit Björn Raunio (sammankallande) och Axel Alm.

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2022	2021	2020	2019	2018
Byggnad	221 277 000	183 689 000	183 689 000	183 689 000	150 351 000
Mark	193 000 000	192 493 000	192 493 000	192 493 000	119 000 000
Summa	414 277 000	376 182 000	376 182 000	376 182 000	269 351 000

Andra nyckeltal:

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	i tkr	11 828	11 186	11 400	10 776	10 567
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-639	-2 167	378	-1 874	15
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	4 039	2 508	4 884	2 649	3 507
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	624	596	598	594	592
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	72	31	36	27	23
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	375	344	301	476	417
varav: reparationer och underhåll	i kr	38	68	51	82	73
taxe- och avtalsbundna kostnader	i kr	257	235	198	242	225
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 265	6 384	6 511	6 670	6 465
Räntekänslighet	i %	8	9	9	9	9
Soliditet	i %	63	62	62	61	61
Räntekostnad/omsättning	i %	8	4	5	4	3
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	25	26	26	26	39
Sparande/kvm	i kr	288	221	348	244	287

Årsavgiften har höjts i januari för att täcka upp för föreningens ökade kostnader. Ytterligare en avgiftshöjning beslutades i oktober med verkan från och med januari 2023. Eldebiteringen, IMD, har justerats så att det är den faktiska tariff som föreningen betalar som fördelas efter förbrukning. Tidigare användes en schablondebitering.

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

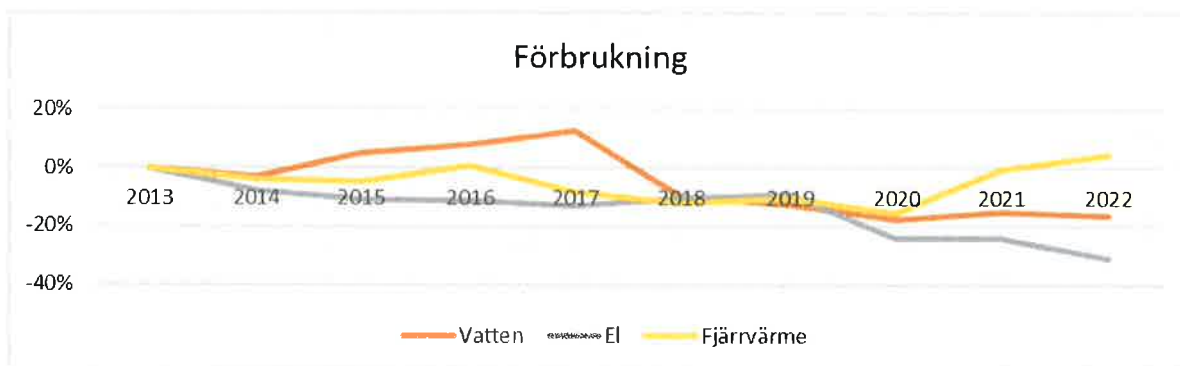
kWh/kvm och år. Denna minskning har uppnåtts genom effektivisering av värmesystem, införande av närvarostyrd belysning, installation av LED lampor mm. Elförbrukningen under 2021 och 2022 ligger 16 % lägre än 2019 efter införande av IMD (Individuell Mätning och Debitering).

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

Nyckeltal, energiförbrukning:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vatten i kbm	23 578	22 800	24 762	25 467	26 580	21 223	20 626	19 447	20 017	19 758
El i MWh	829	763	740	736	720	742	752	631	628	573
Fjärrvärme i MWh	2 379	2 280	2 262	2 391	2 177	2 092	2 136	2 011	2 365	2 484

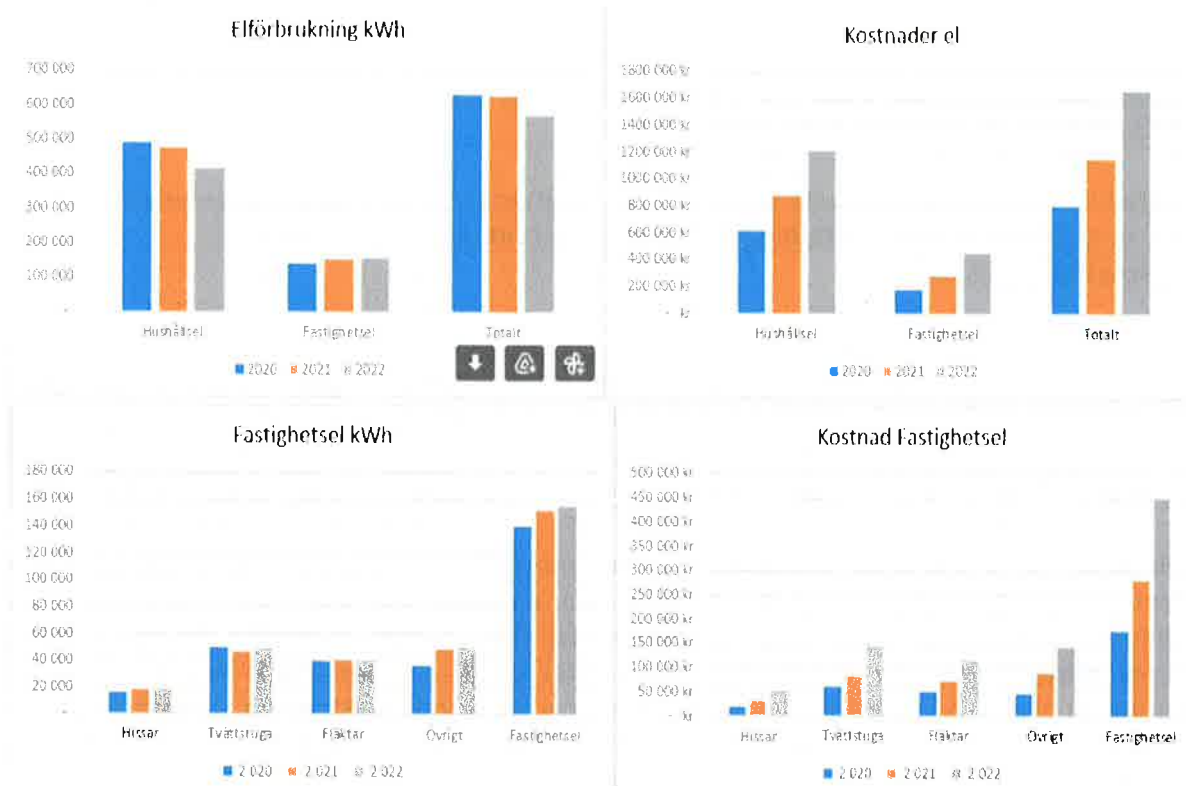
Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2013. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 30% och vattenförbrukningen med 16%. Införandet av IMD bidrog sannolikt till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020. Under 2022 har el minskat, sannolikt som en effekt av de ökade priserna, och vatten legat på ungefär samma nivå som föregående år medan fjärrvärmen steg ganska kraftigt. Orsaken till den ökade förbrukningen av fjärrvärme beror dels av vädret men även på att innetemperaturen under 2022 och legat kvar på den högre nivån från 2021 för att lägenheter i utsatta lägen ska ha bättre inomhustemperatur.





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283



Vår ambition för 2023 är att fortsätta jobba för att minska förbrukningen av el, värme och vatten. Förutom att dessa mål bidrar till en bättre miljö förbättrar det även föreningens ekonomi.

Sophantering

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

Solna Stad avser att ersätta den gamla sopsugen med en ny. Den beräknas att tas i drift 2023. 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).



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 827 500	41 274 307	3 873 198	- 16 393 785	-2 167 467
Årets inbetalda insatser	783 000				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		3 958 469			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 128 546	- 3 296 014	2 167 467
Årets resultat					- 638 991
Utgående eget kapital	133 610 500	45 232 776	5 001 744	- 19 689 799	- 638 991

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar visar ett överskott om 4 038 675 kr (2 508 298 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 346 tkr i olika projekt:

- Fönsterbyte 172 tkr
- Takomläggning 126 tkr
- Solceller 47 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 -638 991 kronor samt ansamlad förlust om -19 689 799 kronor, tillsammans -20 328 790 kronor, inklusive årets avsättning om 1 242 831 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.



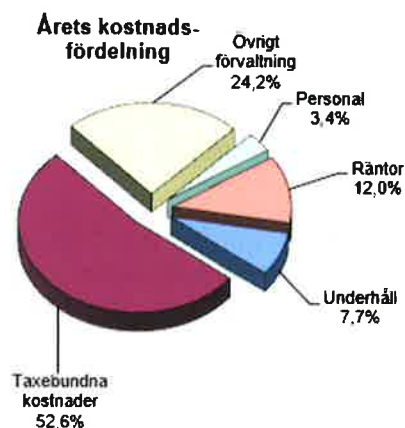
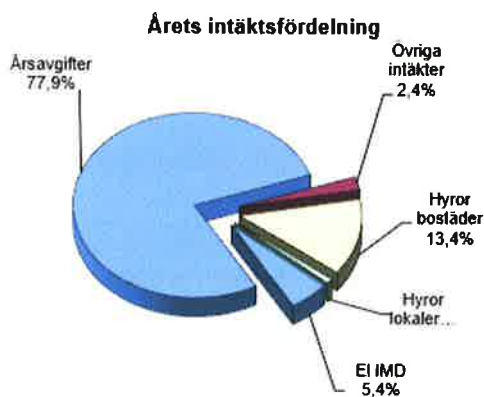
BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2022

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	5	11 828 061	11 185 694
Övriga rörelseintäkter		293 729	78 154
Summa rörelsens intäkter		12 121 788	11 263 848
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	- 619 267	- 1 115 187
Driftskostnader	7	- 6 152 504	- 5 648 029
Personalkostnader	8	- 274 233	- 269 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 4 677 666	- 4 675 765
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	9	-	-1 275 273
Summa rörelsens kostnader		- 11 723 670	- 12 984 227
Rörelseresultat		398 117	- 1 720 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 490	13 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 086 598	- 461 032
Summa finansiella poster		- 1 037 108	- 447 089
Resultat efter finansiella poster		- 638 991	- 2 167 467
Årets skatter		---	---
Årets resultat		- 638 991	- 2 167 467





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	97 083 925	98 617 180
Byggnadens bytta komponenter	11	90 476 620	93 369 924
Byggnadens nya komponenter	12	1 039 634	1 244 928
Mark och markanläggningar	13	57 276 190	57 314 002
Maskiner och inventarier	14	7 999	16 000
Pågående arbete		975 250	629 713
Summa materiella anläggningstillgångar		246 859 618	251 191 747
Summa anläggningstillgångar		246 859 618	251 191 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		8 328	352
Övriga kortfristiga fordringar	15	348 548	20 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	249 661	283 661
Summa kortfristiga fordringar		606 537	304 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	16 093 744	8 969 761
Summa kassa och bank		16 093 744	8 969 761
Summa omsättningstillgångar		16 700 281	9 274 121
Summa tillgångar		263 559 899	260 465 868



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2022	2021
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	181 843 276	177 101 807
Yttre reparationsfond	19	5 001 744	3 873 198
Summa bundet eget kapital		186 845 020	180 975 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 19 689 799	- 16 393 785
Årets resultat		- 638 991	- 2 167 467
Summa fritt eget kapital		- 20 328 790	-18 561 253
Summa eget kapital		166 516 230	162 413 753
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	94 875 000	96 125 000
Leverantörsskulder		178 739	309 220
Skatteskulder		29 543	24 566
Övriga skulder		60 268	56 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 900 119	1 537 081
Summa kortfristiga skulder		97 043 669	98 052 116
Summa skulder		97 498 584	98 052 116
Summa eget kapital och skulder		263 559 899	260 465 868



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 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 tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 638 991	- 2 167 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och rearesultat anläggningstillgångar	4 677 666	5 951 038
Förändring i ränteskuld	97 836	67
Ränta mm skattekonto	---	---
Fastighetsskatt	- 310 494	297 784
Betald skatt	- 302 761	-273 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 144 244	3 808 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 302 177	93 807
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	135 984	146 266
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 978 051	4 048 270
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 345 537	- 2 182 951
Investeringar i maskiner/inventarier	---	---
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	---	---
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 345 537	- 2 182 951
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	---	---
Amortering av lån	- 1 250 000	- 1 250 000
Inbetalda insatser	783 000	576 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 958 469	2 762 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 491 469	2 088 451
Årets kassaflöde	7 123 983	3 953 769
Likvida medel vid årets början	17 8 969 761	5 015 992
Likvida medel vid årets slut	17 16 093 744	8 969 761



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2023 har följande hänt inom föreningen:

- Arbetet med sopsugsanläggning har fortsatt.
- Fönsterbytet har startat och beräknas vara klart i maj.
- Takrenoveringen som innebär bl.a. ny isolering utanför överbyggnad och tillkommande isolering av överbyggnaden, har startat. Beräknas vara klart i juni.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Under 2022 har inga nya lån tagits upp.

	2022	2021
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:

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	1 618 387	1 720 413
Hysesintäkter lokaler	109 605	103 881
Årsavgifter	9 444 253	8 978 984
Debitering el, IMD	655 817	382 416
Summa nettoomsättningen	11 828 061	11 185 694

Not 6 Underhållskostnader

Reparationer och underhåll

	2022	2021
Bostäder och lokaler	201 931	203 694
Gemensamma system	54 111	190 746
Gemensamma utrymmen	297 377	645 566
Fasad	---	35 700
Tvättstugor	65 848	39 481
Summa	619 267	1 115 187



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2022	2021
El	1 384 389	985 533
Sophämtning	409 757	377 163
Kabel-TV/bredband	243 323	201 538
Uppvärmning	1 942 774	2 044 386
Vatten	233 154	245 282
Summa	4 213 396	3 853 903

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	349 989	319 744
Fastighetsskatt	310 494	297 784
Snöröjning	86 520	42 789
Kameralförvaltning	181 776	260 269
Städning	308 220	273 408
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	251 484	277 274
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	156 010	113 763
Övriga förvaltningskostnader	294 616	209 096
Summa	1 939 108	1 794 127

Driftskostnader totalt

6 152 504 **5 648 029**

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:

	2022	2021
Styrelsearvoden	215 105	212 851
Portvärdsarvoden	6 300	8 100
Arbetsgivaravgifter	52 828	49 022
Summa	274 233	269 973

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	3
Män	4	4

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 533 255	1 533 255
Byggnadens bytta komponenter	2 908 430	2 874 817
Byggnadens nya komponenter	190 258	221 880
Maskiner och inventarier	8 001	8 000
Markanläggningar	37 812	37 812
Summa årets avskrivningar	4 677 666	4 675 765



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.

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	120 866 691	123 407 790
Årets utrangering	-	- 2 521 099
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	120 886 691	120 886 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 22 269 511	- 21 982 082
Årets utrangering	-	1 245 826
Årets avskrivning	- 1 533 255	- 1 533 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 23 802 766	- 22 269 511
Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter	97 083 925	98 617 180

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2022	2021
Ingående värde på bytta komponenter	118 745 242	111 420 371
Årets utrangering	-	- 104 250
Årets aktiverade kostnader	-	7 429 121
Utgående värde på bytta komponenter	118 745 242	118 745 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 25 375 318	- 22 619 787
Årets utrangering	-	-
Årets avskrivningar	- 2 893 304	- 2 755 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 28 268 622	- 25 375 318
Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter	90 476 620	93 369 924

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2022	2021
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
Summa helt avskrivna investeringar	1 102 925	1 102 925



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

		2022	2021
Hiss, Jungfrudansen 12 - år 2006	10 år	---	---
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	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		118 745 242	118 745 242

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2022	2021
Ingående värde på nya komponenter	3 155 357	2 727 857
Årets utrangering	---	---
Årets aktiverade kostnader	---	427 500
Utgående värde på bytta komponenter	3 155 357	3 155 357
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 910 426	- 1 673 513
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 205 294	- 236 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 115 723	- 1 910 426
Bokfört värde, byggnadens nya komponenter	1 039 634	1 244 928

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2022	2021
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 utranteras.

	2022	2021
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Årets utranering	---	---
Årets aktiverade kostnader	---	---
Utgående värde på markanläggningar	<u>1 441 407</u>	<u>1 441 407</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 760 786	- 722 974
Årets utranering	---	---
Årets avskrivningar	- 37 812	- 37 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 798 598</u>	<u>- 760 786</u>
Bokfört värde på mark och markanläggningar	57 276 190	57 314 002
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2022	2021
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

	2022	2021
Ingående värde på maskiner och inventarier	692 005	692 005
Årets inköp av maskiner/inventarier	---	---
Utgående värde på maskiner och inventarier	<u>692 005</u>	<u>692 005</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 676 005	- 668 004
Årets avskrivning	- 8 001	- 8 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 684 006</u>	<u>- 676 005</u>
Bokfört värde maskiner och inventarier	7 999	16 000
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2022	2021
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

	2022		2021
Skattefordran			
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	- 24 217	-	18 337
Skattereglering under året	24 217		18 337
Årets fastighetsskatt	- 310 494		297 784
Årets inkomstskatt	----		----
Betald preliminärskatt	280 951		273 218
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	349		349
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	<u>- 29 194</u>	-	<u>24 217</u>
Övriga kortfristiga fordringar	<u>349</u>		<u>349</u>
Summa övriga fordringar	349		349

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022		2021
Förutbetalda försäkringspremier	123 594		164 597
Övriga förutbetalda kostnader	126 066		119 064
Summa	<u>249 661</u>		<u>283 661</u>

Not 17 Kassa och bank

	2022		2021
Kassa	149		149
Plusgiro	26 124		26 124
Konto på Handelsbanken	6 359 425		2 585 431
Konto1 på Swedbank	27 806		27 306
Konto2 på Swedbank	105		105
Konto SBAB	9 680 135		6 330 646
Summa	<u>16 093 744</u>		<u>8 969 761</u>

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (18 st år 2022 och 19 st år 2021) uppgår per den 31 december 2022 till 11 475 000 kronor.

Snittpriset av under 2022 sålda bostadsrätter i föreningen var 56 694 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till 60 800 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2022	2021
Ingående värde på inbetalda insatser	135 827 500	135 382 500
Årets inbetalda insatser	783 000	445 000
Utgående värde på inbetalda insatser	136 610 500	135 827 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	41 274 307	38 380 857
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	3 968 469	2 893 451
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	45 232 776	41 274 307
Summa insatser och upplåtelseavgifter	181 843 276	177 101 807

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

	2022	2021
Taxeringsvärde		
Byggnader	221 277 000	183 689 000
Mark	193 000 000	192 493 000
Summa	414 277 000	376 185 000
Akkumulerad avsättning	3 783 198	2 744 652
Årets avsättning	1 128 546	1 128 546
Summa	5 001 744	3 873 198

Not 20 Balanserat resultat

	2022	2021
Balanserat resultat från föregående år	- 16 393 785	- 15 643 191
Föregående års resultat	- 2 167 467	377 952
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 1 128 556	- 1 128 556
Summa	- 19 689 799	- 16 393 785

Not 21 Kortfristiga skulder

Föreningen har per den 2022-12-31 tre lån med följande belopp och villkor.

	Räntesats	2022	2021
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,57%	43 875 000	44 325 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,98%	48 750 000	49 250 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,91%	2 250 000	2 550 000
Summa		94 875 000	96 125 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	125 595	27 698
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 203 204	970 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 320	538 805
Summa	1 900 119	1 537 081

Solna den 30 april 2023

Agneta Fohlström
ordförande

Bo Nilsson
kassör

Bo Karlsson
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Wiljan Harder
ledamot

Tiina Rönberg
ledamot

Imad Bravik
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3/maj 2023

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dillen 2, Solna
Org. nr 769608-2283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dillen 2, Solna för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dillen 2, Solna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Dillen 2, Solna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget 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.

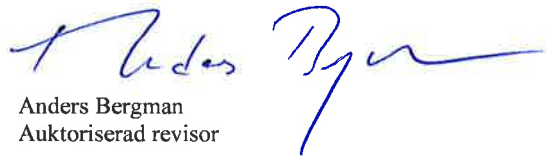
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2023



Anders Bergman
Auktoriserad revisor