



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

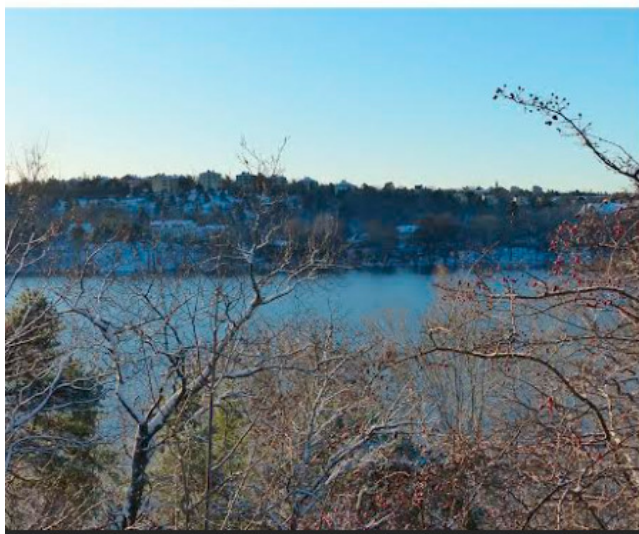
Årsredovisning

för

BRF Dillen 2, Solna

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31





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
Styrelsen	6
Revisor	6
Valberedning	6
Flerårsöversikt.....	7
Miljömål och energibesparande åtgärder	8
Förändring av eget kapital.....	9
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat	10
Förslag till behandling av årets resultat	10
BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2024.....	11
Resultaträkning	11
Balansräkning - Tillgångar	12
Balansräkning - Eget kapital och skulder.....	13
Tilläggsupplysningar	14



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dillen 2, Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

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	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Antal upplåtna lägenheter	180	180	178	177	176	176
Upplåten yta kvm	15 179	15 179	15 143	15 056	14 992	14 992
Antal hyresrätter	16	16	18	19	20	20





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Lägenhetsfördelning

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

2024

<i>Typ av lgh</i>	<i>Lgh yta</i>	<i>Totalyta</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Varav hyresrätter</i>
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 16 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.
- Sedan våren 2023 har Crafttech skött snöröjningen samt skötsel av våra gårdar och utemiljön.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Bostadsrätterna vilka har anlitats för konsultationer rörande vissa hyres- och bostadsrättsliga frågor. Fastighetsägarna anlitas även för hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.
- Föreningen ombesörjer uppställning och hämtning av container för grövre avfall ett par gånger om året.
- Föreningen har för närvarande rörligt avtal med EON för el-leveranser.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Uppföljning av prognosbaserat värmestyrningssystem med avseende på minskning av kostnader för uppvärmning.
- Rensning av ventilationskanaler efter genomförd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- Byte av slingventiler och injustering av radiatorerna
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 31 maj 2024.

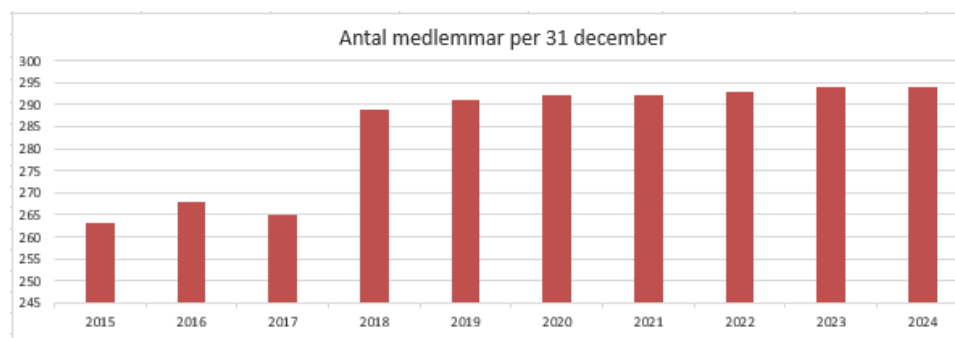
Inför kommande verksamhetsår

Prioriterade arbeten för 2025:

- Slutföra rensning av ventilationskanaler, injustering av ventiler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- Installation av termostater i varje lägenhet.
- Brandskyddsbesiktning
- Genomgång av iordningställande av skyddsrum
- Ta fram krishanteringsplan
- Fortsätta med underhåll av hyreslägenheter.

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 ett mejl varje gång ny information har lags upp.**





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 Rönnberg	Ledamot
Ulf Ebenhardt	Ledamot
Björn Karlsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.
- Styrelsen har hållit 10 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
- Fastighetsförsäkring
- Vattenskador
- Upphandlingsfrågor
- Värme och ventilation
- Brandskyddsbesiktning
- Rensning av cyklar
- Åtgärder vid slukhål
- Byte av nyckelleverantör

Revisor

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

Valberedning

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



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Flerårsöversikt

Utveckling av taxeringsvärdet:

	2024	2023	2022	2021	2020
Byggnad	221 277 000	221 277 000	221 277 000	183 689 000	183 689 000
Mark	193 000 000	193 000 000	193 000 000	192 493 000	192 493 000
Summa	414 277 000	414 277 000	414 277 000	376 182 000	376 182 000

Andra nyckeltal:

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	i tkr	15 535	12 870	11 828	11 186	11 400
Resultat efter finansiella poster	i tkr	-491	-5 403	-639	-2 167	378
Resultat exklusive avskrivningar	i tkr	4 610	1 736	4 039	2 508	4 884
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	i kr	863	699	624	596	598
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	i kr	237	275	72	31	36
Driftkostnad/kvm totalboendeyta	i kr	376	358	375	344	301
Energikostnad/kvm total yta	i kr	194	189	217	199	160
varav: reparationer och underhåll	i kr	57	86	38	68	51
taxe- och avtals-bundna kostnader	i kr	241	234	257	235	198
Lån/kvm bostadsrättsyta	i kr	6 135	6 231	6 265	6 384	6 511
Räntekänslighet	i %	6	7	8	9	9
Soliditet	i %	64	63	63	62	62
Räntekostnad/omsättning	i %	23	31	8	4	5
Låneskuld/taxeringsvärde	i %	22	23	25	26	26
Sparande/kvm	i kr	337	40	288	221	348

Årsavgiften har höjts i januari 2024 för att täcka upp för föreningens ökade kostnader. Eldebiteringen, IMD, är sedan 2022 den faktiska tariff som föreningen betalar och som fördelas efter förbrukning.



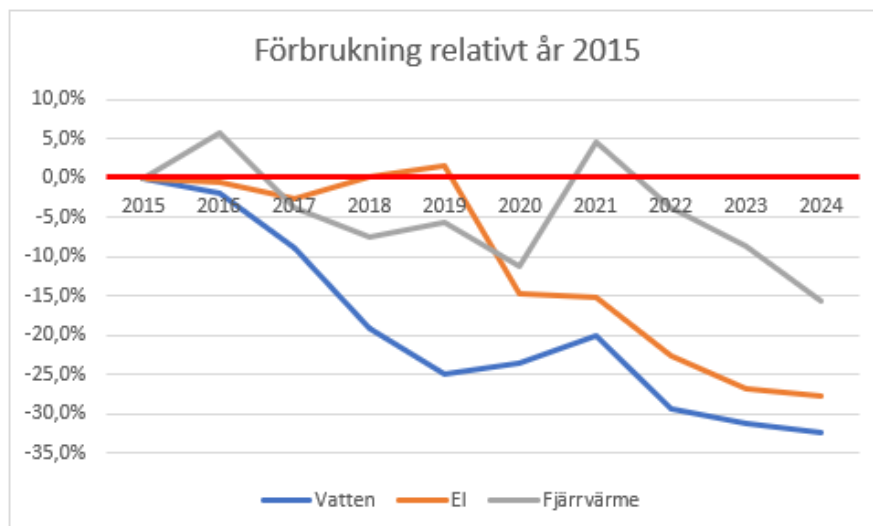
Miljömål och energibesparande åtgärder

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 värmesystem, införande av närvarostyrd belysning, installation av LED lampor mm. Elförbrukningen under 2024 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	2024
Vatten i kbm	26 202	25 718	23 870	21 221	19 688	20 009	20 957	18 540	18 006	17 708
El i MWh	740	736	720	742	752	631	628	573	541	534
Fjärrvärme i MWh	2 262	2 391	2 177	2 092	2 136	2 011	2 365	2 179	2 065	1910

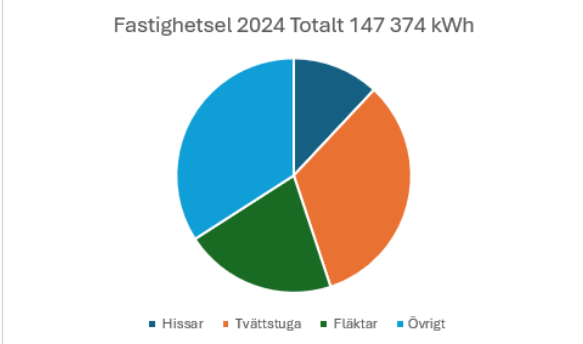
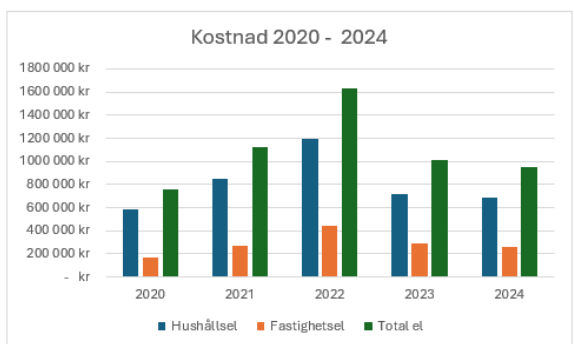
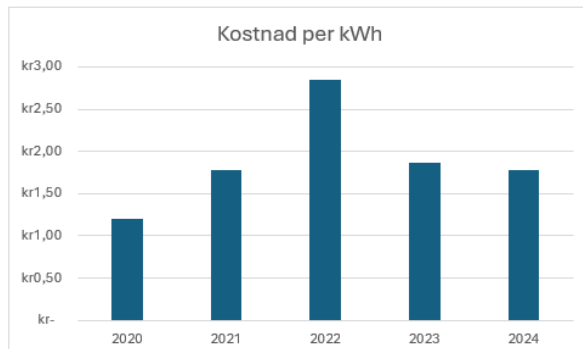
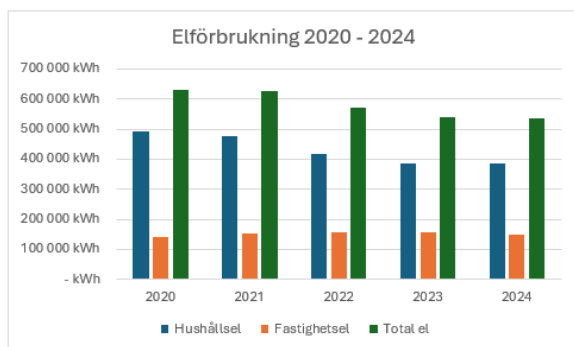
Diagrammet nedan visar förändring i % av energiförbrukning och vatten jämfört med året 2015. Som diagrammet visar har elförbrukningen minskat med drygt 30% och vattenförbrukningen med 16%. Införandet av IMD bidrog sannolikt till den relativt stora minskningen av elförbrukningen under 2020 och 2021. Under 2024 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 2024 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



Vår ambition för 2025 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

Den nya sopsugen har satts i drift 2024. Den nya anläggningen har inkast på gårdarna med tre fraktioner: två till restavfall (markerat i svart), en till matavfall (markerat i grönt) och en till tidningar (markerat i blått).

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	137 848 500	49 632 286	6 244 575	- 21 571 621	-5 403 486
Årets inbetalda insatser					
Årets inbetalda upplåtelseavgifter					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 242 831	- 6 646 317	5 403 486
Årets resultat					-491 067
Utgående eget kapital	137 848 500	49 632 286	7 487 406	- 28 217 938	-491 067



Styrelsens syn på föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomi är god och stabil. Årets resultat före avskrivningar och utrangeringar visar ett överskott om 4 609 527 kr (1 735 791 kronor förra året).

Föreningen har under året investerat 1 718 tkr i olika projekt:

- Nya slingventiler på radiatorerna och injustering av värmen 1 694 tkr
- Nya temperaturgivare till undercentralen 24 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 -491 067 kronor samt ansamlad förlust om -26 975 107 kronor, tillsammans -27 466 173 kronor, inklusive årets avsättning om 1 242 831 kr till yttre reparationsfond balanseras i ny räkning.

**BOKSLUT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2024****Resultaträkning**

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	5	15 535 042	12 870 342
Övriga rörelseintäkter		97 285	538 706
Summa rörelsens intäkter		15 632 328	13 409 048
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	6	- 927 751	- 1 408 644
Driftskostnader	7	- 6 166 385	- 5 875 836
Personalkostnader	8	- 343 771	- 305 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	- 5 100 594	- 4 643 883
Rearesultat avyttring anläggningstillgångar	9	-	- 2 495 394
Summa rörelsens kostnader		- 12 538 501	- 14 729 378
Rörelseresultat		3 093 827	-1 320 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 292	93 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 3 592 186	- 4 176 328
Summa finansiella poster		- 3 584 894	- 4 083 156
Resultat efter finansiella poster		- 491 067	- 5 403 486
Årets skatter		---	---
Årets resultat		- 491 067	- 5 403 486





BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Tillgångar

	Not	2024	2023
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadens ursprungliga komponenter	10	92 340 566	93 055 276
Byggnadens bytta komponenter	11	108 007 226	110 452 148
Byggnadens nya komponenter	12	648 983	834 341
Mark och markanläggningar	13	57 200 566	57 238 378
Maskiner och inventarier	14	---	---
Pågående arbete		750 381	826 631
Summa materiella anläggningstillgångar		258 947 722	262 406 774
Summa anläggningstillgångar		258 947 722	262 406 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		25 692	6 870
Övriga kortfristiga fordringar	15	13 125	43 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	497 563	274 568
Summa kortfristiga fordringar		536 380	325 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	2 152 483	1 462 004
Summa kassa och bank		2 152 483	1 462 004
Summa omsättningstillgångar		2 688 862	1 787 030
Summa tillgångar		261 636 584	264 193 804



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Balansräkning - Eget kapital och skulder

	Not	2024	2023
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	18	187 480 786	187 480 786
Yttre reparationsfond	19	7 487 406	6 244 575
Summa bundet eget kapital		194 968 192	193 725 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	20	- 28 217 937	-21 571 621
Årets resultat	-	491 067	- 5 403 486
Summa fritt eget kapital		- 28 709 004	- 26 975 107
Summa eget kapital		166 259 188	166 750 254
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	93 125 000	94 575 000
Leverantörsskulder		364 915	521 983
Skatteskulder		30 721	41 441
Övriga skulder		95 230	73 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 761 531	2 231 660
Summa kortfristiga skulder		95 377 397	97 443 550
Summa skulder		95 377 397	97 443 550
Summa eget kapital och skulder		261 636 584	264 193 804



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 tillgodo-havanden hos banker och andra kreditinstitut.

Den löpande verksamheten	2024	2023
Resultat efter finansiella poster	- 491 067	- 5 403 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och rearesultat anläggnings-tillgångar	5 176 844	7 139 277
Förändring i ränteskuld	- 466 582	473 718
Ränta mm skattekonto	13	----
Fastighetsskatt	332 250	324 214
Betald skatt	- 332 242	322 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 219 216	2 211 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	- 211 353	281 460
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	- 149 571	699 881
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 858 292	3 192 672
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	- 1 717 813	- 23 031 133
Investeringar i maskiner/inventarier	---	---
Avyttring av maskiner/inventarier	---	---
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 717 813	- 23 031 133
Finansieringsverksamhet		
Upptagning av lån	---	2 000 000
Amortering av lån	- 1 450 000	- 2 250 000
Inbetalda insatser	---	1 238 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	---	4 268 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 1 450 000	5 206 721
Årets kassaflöde	690 479	-14 631 741
Likvida medel vid årets början	17	1 426 004
Likvida medel vid årets slut	17	2 152 483
		1 462 004



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2024 har följande hänt inom föreningen:

- Arbetet med OVK och rensning av ventilationskanaler har fortsatt.

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024	2023
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:

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	1 545 394	1 520 547
Hysesintäkter lokaler	113 742	99 739
Årsavgifter	13 092 491	10 603 764
Debitering el, IMD	783 415	646 292
Summa nettoomsättningen	15 535 043	12 870 342

Not 6 Underhållskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll		
Bostäder och lokaler	90 917	390 286
Gemensamma system	396 644	97 846
Hissar	87 487	92 792
Gemensamma utrymmen	247 771	756 429
Hårdgjorda ytor	68 475	---
Tvättstugor	23 820	69 443
Övrigt	12 637	1 848
Summa	927 751	1 408 644



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 7 Driftkostnader

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2024	2023
El	776 427	816 211
Sophämtning	524 922	467 075
Kabel-TV/bredband	252 322	261 367
Uppvärmning	2 053 723	2 053 770
Vatten och avlopp	356 010	238 455
Summa	3 963 403	3 836 878

Övriga förvaltningskostnader

Fastighetsförsäkring	452 234	408 018
Fastighetsskatt	332 250	324 214
Snöröjning	97 125	195 844
Kameralförvaltning	224 074	199 009
Städning	308 287	290 793
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	264 294	200 000
Förvaltning: trädgård, yttre miljö	185 934	113 763
Övriga förvaltningskostnader	338 784	307 318

Summa	2 202 981	2 038 958
--------------	------------------	------------------

Driftskostnader totalt	6 166 384	5 875 836
-------------------------------	------------------	------------------

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:

	2024	2023
Styrelsearvoden	274 532	239 925
Portvärdsarvoden	---	5 400
Arbetsgivaravgifter	69 239	60 296
Summa	343 771	305 621

Styrelsens sammansättning inklusive suppleanter:

Kvinnor	3	3
Män	5	5

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnadens ursprungliga komponenter	1 457 622	1 533 255
Byggnadens bytta komponenter	3 419 802	2 874 559
Byggnadens nya komponenter	185 358	190 258
Maskiner och inventarier	---	7 999
Markanläggningar	37 812	37 812
Summa årets avskrivningar	5 100 594	4 643 883



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 10 Byggnadens ursprungliga komponenter

Anskaffningsvärdet för hela fastigheten (byggnader och mark) är 179 000 000 kr. Det redovisade värdet på byggnader och mark omfattar också ombildningskostnaderna. Fördelning av värdet mellan byggnader och mark motsvarar procentuell fördelning av taxeringsvärdet på hela fastigheten under förvärvsåret 2003, dvs. 69% för byggnader och 31% för mark.

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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	117 105 043	120 866 691
Årets utrangering	---	- 3 781 648
Utgående anskaffningsvärde byggnadens ursprungliga komponenter	117 105 043	117 105 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 24 049 767	- 23 802 766
Omklassificering	557 184	
Årets utrangering	---	1 286 254
Årets avskrivning	- 1 271 894	- 1 533 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 24 764 477	- 24 049 767
Bokfört värde på byggnadens ursprungliga komponenter	92 340 566	93 055 276

Not 11 Byggnadens bytta komponenter

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

	2024	2023
Ingående värde på bytta komponenter	138 270 337	118 745 242
Årets utrangering	- 1 257 026	- 3 309 957
Årets aktiverade kostnader	1 717 813	22 835 052
Utgående värde på bytta komponenter	138 731 124	138 270 337
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 27 818 189	- 28 268 622
Omklassificering	- 557 184	---
Årets utrangering	- 1 257 026	3 309 957
Årets avskrivningar	- -3 605 551	- 2 859 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 30 723 898	- 27 818 189
Bokfört värde på byggnadens bytta komponenter	108 007 226	110 452 148

Helt avskrivna investeringar och dess avskrivningsår	2024	2023
Trapphusmålning - år 2004/2005	405 100	405 100
Summa helt avskrivna investeringar	405 100	405 100



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Byggnadens bytta komponenter och dess avskrivningsplan:

		2024	2023
Slingventiler i varje lägenhet – år 2024	15 år	1 717 813	---
Fönster – år 2023	50 år	11 867 452	11 867 452
Yttertak – år 2023	15 år	10 967 000	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
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		138 731 125	138 270 338

Not 12 Byggnadens nya komponenter

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

	2024	2024
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	- 2 321 016	- 2 115 723
Årets utrangering	---	---
Årets avskrivningar	- 185 358	- 205 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 506 374	- 2 321 016
Bokfört värde, byggnadens nya komponenter	648 983	834 341

Nya komponenter och dess avskrivningsplan:

		2024	2023
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 utrangeras.

	2024	2023
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	56 633 381	56 633 381
Ingående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Årets utrangering	----	----
Årets aktiverade kostnader	----	----
Utgående värde på markanläggningar	1 441 407	1 441 407
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 836 410	- 798 598
Årets utrangering	----	----
Årets avskrivningar	- 37 812	- 37 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 874 222	- 836 410
Bokfört värde på mark och markanläggningar	57 200 566	57 238 378
Helt avskrivna markanläggningar & dess bokföringsår	2024	2023
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

	2024	2023
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	- 692 005	- 684 006
Årets avskrivning	----	- 7 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 692 005	- 692 005
Bokfört värde maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och inventarier och dess avskrivningsplan:	2024	2023
Tvättmaskiner - år 2005	5 år 369 942	369 942
Servrar - år 2012	4 år 175 000	175 000
Torktumlare - år 2013	5 år 107 063	107 063
Torkrumsfläktar - år 2019	5 år 40 000	40 000
Ackumulerat anskaffningsvärde	692 005	692 005



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 15 Övriga fordringar

	2024		2023
Skattefordran			
Skatteskuld (-)/Skattefordran (+) vid årets ingång	- 11 759	-	29 194
Skattereglering under året	11 759		29 194
Årets fastighetsskatt	- 332 250	-	324 214
Årets inkomstskatt	----		----
Betald preliminärskatt	313 071		312 157
Avräkning skatter/avgifter (skattekonto)	23 810		298
Summa skattefordran (+)/skatteskuld (-) vid årets utgång	4 631	-	11 759
Övriga kortfristiga fordringar	8 494		55 049
Summa övriga fordringar	13 125		43 290

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024		2023
Förutbetalda försäkringspremier	155 011		142 212
Övriga förutbetalda kostnader	342 552		132 357
Summa	497 563		274 568

Not 17 Kassa och bank

	2024		2023
Kassa	---		---
Plusgiro	---		---
Konto på Handelsbanken	1 417 104		1 340 785
Konto1 på Swedbank	27 806		27 806
Konto2 på Swedbank	112		105
Konto SBAB	707 462		93 305
Summa	2 152 483		1 462 004

Not 18 Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

Föreningen har under det gångna året inte sålt några lägenheter.

Den dolda reserven i form av insatser för ännu ej upplåtna bostadsrätter (16st år 2024 och 16st år 2023) uppgår per den 31 december 2023 till 9 909 000 kronor.

Snittpriset av under 2024 sålda bostadsrätter i föreningen var 51 158 kronor per kvm. Detta innebär att den dolda reserven i form av upplåtelseavgiften för ännu ej upplåtna lägenheter kan uppskattas till 46 000 000 kronor.



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

	2024	2023
Ingående värde på inbetalda insatser	137 848 500	136 610 500
Årets inbetalda insatser	-	1 238 000
Utgående värde på inbetalda insatser	137 848 500	137 848 500
Ingående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	49 632 286	45 232 776
Årets inbetalda upplåtelseavgifter	-	4 399 510
Utgående värde på inbetalda upplåtelseavgifter	49 632 286	49 632 286
Summa insatser och upplåtelseavgifter	187 480 786	187 480 786

Not 19 Fond för yttre underhåll

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

	2024	2023
Taxeringsvärde		
Byggnader	221 277 000	221 277 000
Mark	193 000 000	193 000 000
Summa	414 277 000	414 277 000
Ackumulerad avsättning	6 244 575	5 001 744
Årets avsättning	1 242 831	1 242 831
Summa	7 487 406	6 244 575

Not 20 Balanserat resultat

	2024	2023
Balanserat resultat från föregående år	- 21 571 621	- 19 689 799
Föregående års resultat	- 5 403 486	- 638 991
Årets avsättning till yttre reparationsfond	- 1 242 831	- 1 242 831
Summa	- 28 217 938	- 21 571 621

Not 21 Kortfristiga skulder

Föreningen har per den 2024-12-31 fyra lån med följande belopp och villkor.

	Räntesats	2024	2023
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,91%	42 975 000	43 425 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,91%	47 750 000	48 250 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,98%	1 650 000	1 950 000
SHB - rörlig 90 dagars ränta	2,57%	750 000	950 000
Summa		93 125 000	94 575 000



BRF Dillen 2, Solna

769608-2283

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	132 731	599 313
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 194 825	1 202 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 975	430 275
Summa	1 761 531	2 231 660

Solna den 3 april 2025

Agneta Fohlström
ordförande

Bo Nilsson
Kassör

Bo Karlsson
kassör

Ulf Ebenhardt
ledamot

Michèle Harland
ledamot

Imad Baravik
ledamot

Tiina Rönnerberg
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3 april 2025

Anders Bergman
Auktoriserad revisor – Forvis Mazars AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF EBENHARDT

Styrelseledamot

Serienummer: 2e6b4e6c1cc828[...]0d091539de51f

IP: 194.237.xxx.xxx

2025-04-03 07:22:47 UTC



IMAD BARAVIK

Styrelseledamot

Serienummer: cbedc53d91b53f[...]f39c51b8a1464

IP: 199.247.xxx.xxx

2025-04-03 07:28:29 UTC



BO NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e14b7bd7b454a7[...]402b4316fb69a

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-03 07:36:21 UTC



BO KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: b041e180b524af[...]cce336aa1b59f

IP: 178.16.xxx.xxx

2025-04-03 07:43:17 UTC



AGNETA ELISABETH FOHLSTRÖM

Styrelseordförande

Serienummer: 85bd388e4dc128[...]2e4e90c9d8042

IP: 178.16.xxx.xxx

2025-04-03 09:17:51 UTC



Michèle France Harland

Styrelseledamot

Serienummer: 4a5a79b6b70e24[...]a187419d52e77

IP: 178.16.xxx.xxx

2025-04-03 15:08:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TIINA RÖNNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 55bea9741a971a[...]c465a9db46502

IP: 188.12.xxx.xxx

2025-04-03 16:20:42 UTC



Sven Anders Bergman

Revisor

Serienummer: c0adba3908e560[...]840f6f2ac7857

IP: 193.150.xxx.xxx

2025-04-03 16:23:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.