



Årsredovisning 2025

HSB Brf Dillen i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dillen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716420-0615 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dillen 5	1996-06-30	1996
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 108
Totalt 32 objekt		2 108

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 8 st 1 rok, 11 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anneli Lemon Crichlow	Ordförande	2025-06-11
Anneli Lemon Crichlow	Ledamot	2021-06-01
Inga-Lill Noré	Ledamot	2019-03-26
Mikael Vesterli Gustafsson	Ledamot	2024-05-09
Inara Trabo	Ledamot	2024-05-09
Jens Jungklo	Ledamot	2018-11-09
Erik Håbring	Ledamot	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Lemon Crichlow, Mikael Vesterli och t Erik Håbring.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Vesterli Gustafsson, Anneli Lemon Crichlow och Trabo Inara

Revisorer har varit: Fredrik Karlsson & Patrik Geiger vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Habiba Kabenge, sammankallande Joel Högström och Ante Marasovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har haft en extrastämma den 8 november 2025. 22 röstberättigade medlemmar och den 29 november - 16 rösteberättigade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2025-10-28 och sträcker sig till 2029.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-28.

2025 har varit både ett utmanande och produktivt år i föreningen.

Det har under året uppdagats att problemet med avlopp och grunden under suturängdelen av radhusen på Plogvägen 31 – 37 är mer omfattande än befarat.

Under 2025 har ett omfattande undersökningsarbete bedrivits med stöd av HSB projektledarkontor och den kontrakterade byggtreprenören Frank & Skyttberg Construction. Arbetet fortgår.

Under 2025 har föreningen i enlighet med underhållsplanen målat utsidan på alla carports samt även vidtagit mindre reparationer och annat underhåll av dessa. Utöver det sker kontinuerligt mindre arbeten för att hålla vår förening i bra skick.

Föreningen har gemensamt på två extra stämmor beslutat att införa individuell mätning och debitering av el och vatten.

Ett förslag som lades fram under årsmötet och som gav styrelsen i uppgift att återkomma med ett utarbetat förslag. Två extra stämmor genomfördes. På den första extra stämman gästades vi av en representant från Infometrics som redogjorde för processen samt för och nackdelar med individuell mätning av el och vatten. De två extra stämmorna såg ett högt engagemang från medlemmar, endera personligen eller via inlämnade fullmakter.

Ekonomiskt så beslutade föreningens styrelse att höja månadsavgiften med 4% för att säkerställa att föreningen fortsatt har en stabil ekonomi. Vi har nu alla våra lån obundna och fortsätter följa låneräntor och utvecklingen.

Vi har fått ett flertal nya medlemmar i föreningen.

Två städdagar har genomförts med god uppslutning och engagemang.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har utfört underhåll enligt underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av 1/2 av föreningens träpanel på husen. OVK beskiktning samt slamsugning av dagbrunnar
2027	Målning av resterande hus
2028	Målning av gungställning i lekparken, samt utbyte av formbar sand i sandlådan
2029	Ny gummimatta lekplats

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	274	229	195	166	178
Skuldsättning, kr/kvm	6 467	6 618	6 770	6 922	7 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 467	6 618	6 770	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	297	288	269	216	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 299	1 299	1 101	979	957
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 316	1 332	1 193	1 024	1 000
Nettoomsättning, tkr	2 772	2 787	2 433	2 158	2 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	220	-30	-141	179
Soliditet, %	47	47	46	46	45

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 126 037	0	0	6 126 037
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 114 210	0	155 427	3 269 638
S:a bundet eget kapital, kr	9 240 247	0	155 427	9 395 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 220 503	220 004	-155 427	3 285 080
Årets resultat, kr	220 004	-220 004	117 413	117 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 440 507	0	-38 014	3 402 493
S:a eget kapital, kr	12 680 754	0	117 413	12 798 168

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 677 kr samt ianspråktagande skett med 206 250 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 440 507
Årets resultat, kr	117 413
Reservation till underhållsfond, kr	-361 677
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 402 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 402 493

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 772 343	2 787 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 796
Summa Rörelseintäkter		2 772 343	2 806 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 777 444	-1 607 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 181	-99 878
Personalkostnader	Not 6	-167 455	-158 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 183	-262 755
Summa Rörelsekostnader		-2 279 263	-2 128 105
Rörelseresultat		493 080	678 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 066	32 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 733	-491 428
Summa Finansiella poster		-375 667	-458 837
Resultat efter finansiella poster		117 413	220 004
Resultat före skatt		117 413	220 004
Årets resultat		117 413	220 004



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	24 419 599	24 665 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	36 688	44 025
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	798 088	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 254 375	24 709 470

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		25 254 875	24 709 970
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 504	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	702 380	1 150 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 946	116 125
Summa Kortfristiga fordringar		736 830	1 267 042

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 119 659	1 103 859
Summa Kassa och bank		1 119 659	1 103 859

Summa Omsättningstillgångar		1 856 489	2 370 901
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		27 111 365	27 080 870
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 126 037	6 126 037
Fond för yttre underhåll	3 269 638	3 114 210
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 395 674	9 240 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 285 080	3 220 503
Årets resultat	117 413	220 004
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 402 493	3 440 507

Summa Eget kapital	12 798 167	12 680 754
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 625 000	13 945 000
Leverantörsskulder	Not 15	353 035	69 086
Skatteskulder		22 717	29 250
Övriga kortfristiga skulder		928	1 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	311 518	355 474
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 313 198	14 400 116

Summa Skulder	14 313 198	14 400 116
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	27 111 365	27 080 870
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	493 080	678 841
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	253 183	262 755
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	253 183	262 755
Erhållen ränta	18 066	32 591
Erlagd ränta	-397 076	-489 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 253	484 493
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	93 316	-92 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	236 424	-198 845
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	329 740	-291 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	696 993	193 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-798 088	-287 161
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-798 088	-287 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	-320 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	-421 095	-414 092
Likvida medel vid årets början	2 209 754	2 623 847
Likvida medel vid årets slut	1 788 660	2 209 754

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (Här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 737 416	2 737 416
Hyror förbrukningsbaserad	25 256	44 067
Övriga primära intäkter	9 671	5 667
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 772 343	2 787 150
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 772 343	2 787 150

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	19 796
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 796
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-162 301	-88 770
Snö och halk-bekämpning	-37 960	-110 588
Reparationer	-98 970	-89 149
Planerat underhåll	-206 250	0
Försäkringsskador	-27 366	-58 864
El	-110 135	-107 341
Uppvärmning	-403 375	-406 243
Vatten	-112 127	-92 741
Sophämtning	-158 754	-148 512
Fastighetsförsäkring	-121 436	-109 854
Kabel-TV och bredband	-16 402	-16 395
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 368	-304 735
Förvaltningsavtalskostnader	0	-73 927
<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 777 444	-1 607 119

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 175	-2 588
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 325
	Administrationskostnader	-16 425	-7 146
	Extern revision	-16 000	-12 100
	Konsultkostnader	-5 250	-34 762
	Medlemsavgifter	-19 356	-19 800
	Föreningsverksamhet	-13 124	-13 682
	Övriga förvaltningskostnader	-5 850	-5 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 181	-99 878

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-120 624	-85 818
Revisionsarvode	-5 730	0
Övriga arvoden	-3 438	-36 672
Sociala avgifter	-37 663	-35 863
<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 455	-158 353

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-212 122	-221 694
Avskrivning på markanläggning	-33 723	-33 723
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 338	-7 338
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-253 183	-262 755

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 019 871	18 732 710
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 011 233	10 011 233
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 242 638	1 242 638
	Årets investeringar	0	287 161
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 273 743	30 273 743
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 608 298	-5 352 880
	Årets avskrivningar	-245 846	-255 418
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 854 143	-5 608 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 419 599	24 665 445
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 021 000	26 021 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 328 000	44 328 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 349 000	70 349 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 623 200	21 623 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 623 200	21 623 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	77 875	77 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 875	77 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 850	-26 512
	Årets avskrivningar	-7 338	-7 338
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 188	-33 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 688	44 025

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	798 088	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	798 088	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	669 000	1 105 896
Övriga fordringar	33 380	45 021
<i>Summa Övriga fordringar</i>	702 380	1 150 917

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 946	116 125
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	29 946	116 125

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 965	2 173
Swedbank	1 117 694	1 101 686
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 119 659	1 103 859

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2026-03-28	4 925 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2026-03-28	4 350 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2026-03-28	4 350 000	100 000
			13 625 000	320 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 625 000
Kortfristig del	13 625 000

Not 15	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	353 035	69 086
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	353 035	69 086
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	198 882	217 204
	Upplupna räntekostnader	2 681	6 024
	Övriga upplupna kostnader	109 955	132 246
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	311 518	355 474

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dillen i Huddinge

Org.nr 716420-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dillen i Huddinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Dillen i Huddinges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 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 för LCE 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 för LCE 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dillen i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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:

- 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.

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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Karlsson
Förtroendevald revisor

Patrik Geiger
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Dillen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anneli Crichlow

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 11:28:54



Inara Trabo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:02:09



Mikael Vesterli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 12:04:21



Erik Håbring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 07:45:52



Inga-Lill Noré

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:21:56



Jens Jungklo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 15:45:56



Fredrik Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 13:30:13



Patrik Geiger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:46:11



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:49:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Dillen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 13:08:03



Patrik Geiger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:47:59



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:48:42



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.