



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 astigheterna 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2108
Totalt 32 objekt		2108

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.	T.o.m.
Annika Beatrice Eriksson	Ordförande	2023-06-08	
Nina Vesterli	Ordförande	2022-05-21	2023-06-08
Nina Vesterli	Ledamot	2022-05-21	
Eva Hjelm	Ledamot	2018-11-09	2023-06-14
Inga-Lill Noré	Ledamot	2019-03-26	
Anneli Lemon Crichlow	Ledamot	2021-06-01	
Michael Österlund	Ledamot	2021-06-01	2023-06-14
Christoffer Malm	Ledamot	2022-05-21	
Jens Jungklo	Ledamot	2018-11-09	
Erik Håbring	Ledamot	2023-06-14	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Lemon Crichlow, Annika Beatrice Eriksson, Michael Österlund och Nina Vesterli.

Revisorer har varit: Patrik Geiger och Fredrik Karlsson, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Heike Bothe, Inara Trabo och Therese Abraham, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-27.

Under 2023 har återstoden av de takfönster som skulle bytas ut bytts. Vi har haft en kontroll av samtliga altan/balkongdörrar, åtgärdat några där låsmekanismen gått sönder.

Vi har haft en genomgång av samtliga vattenmätare, då vissa hade börjat fallera. Kontroll av dessa kommer ske under 2024. Det har uppmärksamats att en huslänga (där tvättstugan ligger) har fått så stora sättningar så vi behöver lyfta upp huset. Offerter för det har tagits in och fortsatt utvärdering och arbete kommer att ske under våren 2024. Ett av kraven vi ställt är att ingen av de boende ska behöva evakueras.

Vi har sett över och fortsätter följa låneräntor och utvärdera vilken bank som är bäst för vår förening. Både vad det gäller låneräntor, men även sparränta. Fortsättning följer under 2024, när vi ser hur ekonomin utvecklar sig.

Två städdagar har anordnats, med lite varierande deltagande. Allt vi medlemmar själva kan ställa upp och göra för föreningen, minskar våra kostnader, som i sin tur måste finansieras av våra avgifter.

Den årliga kräftskivan gick av stapeln den 26:e august och var som vanligt mycket uppskattad.

Inför 2024 beslutade föreningens styrelse om en avgiftshöjning på 18 %. Det var inte ett enkelt beslut, men som ekonomin idag ser ut, men prishöjningar på mer eller mindre allt och elpriser och räntor som skenar, hade vi inget val. Vi hoppas nu på vändande ekonomi 2024.

Förstärkning av stödmuren var ett stort omfattande arbete som nu är slutfört.

Årtal	Ändamål
2023	Förstärka gångvägen ovanför muren så den är så pass stabil att även utryckningsfordon kan köra in där.

Föreningen har utfört underhåll enligt underhållsplanen.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av träfönster, altandörrar, oljning av spjälstaket, byte av torkskåp
2025	Byte av tvättmaskiner, utbyte styr- och reglerenhet undercentral, målning carport utvändigt, utbyte fläktaggregat i soprum
2026	Målning av 1/2 av föreningens träpanel på husen
2027	Målning av resterande hus, byte torktumlare
2028	Lekutrustning, målning gungställning, lekhus. Målning träpanel inuti carport

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	166	178	337	455
Skuldsättning, kr/kvm	6 770	6 922	7 071	6 906	7 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 770	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	269	216	200	176	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 101	979	957	1 007	1 007
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 193	1 024	1 000	1 049	1 055
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 158	2 108	2 211	2 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-30	-141	179	307	698
Soliditet, %	46	46	45	45	45

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

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta

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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: 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.

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.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 195 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 18%.

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	2 538 356	0	214 177	2 752 534
S:a bundet eget kapital, kr	8 664 393	0	214 177	8 878 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 968 011	-141 493	-214 177	3 612 341
Årets resultat, kr	-141 493	141 493	-30 162	-30 162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 826 518	0	-244 339	3 582 179
S:a eget kapital, kr	12 490 911	0	-30 162	12 460 750

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 677 kr samt ianspråktagande skett med 147 500 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	3 826 518
Årets resultat, kr	-30 162
Reservation till underhållsfond, kr	-361 677
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 582 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 582 179

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 433 258	2 157 517
Övriga rörelseintäkter		80 262	0
Summa Rörelseintäkter		2 513 520	2 157 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 601 092	-1 481 702
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 856	-75 135
Personalkostnader	Not 5	-130 116	-167 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-293 231	-304 211
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-58 761
Summa Rörelsekostnader		-2 095 295	-2 087 669
Rörelseresultat		418 225	69 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 469	4 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 856	-215 739
Summa Finansiella poster		-448 387	-211 340
Resultat efter finansiella poster		-30 162	-141 493
Resultat före skatt		-30 162	-141 493
Årets resultat		-30 162	-141 493

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	24 633 702	25 241 183
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	51 362	58 700
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 685 064	25 299 883

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**24 685 564 25 300 383**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		508	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 584 482	1 230 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 788	111 103
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 606 778	1 341 423

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 085 635	915 610
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 085 635	915 610

Summa Omsättningstillgångar**2 692 413 2 257 033****Summa Tillgångar****27 377 977 27 557 416**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 126 037	6 126 037
Fond för yttre underhåll	2 752 534	2 538 356
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 878 570	8 664 394
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 612 341	3 968 011
Årets resultat	-30 162	-141 493
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 582 180	3 826 518
Summa Eget kapital	12 460 750	12 490 912
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 0	5 085 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 085 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 14 265 000	9 500 000
Leverantörsskulder	Not 15 300 099	158 484
Skatteskulder	Not 16 36 872	25 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 315 256	297 376
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 917 227	9 981 504
Summa Skulder	14 917 227	15 066 504
Summa Eget kapital och skulder	27 377 977	27 557 416

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	418 225	69 848
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	293 231	304 211
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	293 231	304 211
Erhållen ränta	28 469	4 399
Erlagd ränta	-475 244	-215 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 681	163 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 120	189 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	169 111	-15 248
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	256 231	174 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 912	337 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	321 588	-1 219 841
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	321 588	-1 219 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	-320 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	522 500	-1 202 310
Likvida medel vid årets början	2 101 346	3 303 656
Likvida medel vid årets slut	2 623 847	2 101 346

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 319 840	2 062 038
	Hyrer förbrukningsbaserad	109 437	91 813
	Övriga primära intäkter	4 481	3 666
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 433 758	2 157 517
	Hyresbortfall	-500	0
	<i>Summa</i>	-500	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 433 258	2 157 517
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-102 143	-14 875
	Snö och halk-bekämpning	0	-30 288
	Reparationer	-148 252	-221 330
	Planerat underhåll	-147 500	-127 820
	El	-103 954	-73 097
	Uppvärmning	-376 157	-345 528
	Vatten	-86 900	-37 442
	Sophämtning	-139 277	-152 303
	Fastighetsförsäkring	-93 628	-92 631
	Kabel-TV och bredband	-20 461	-16 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-297 184	-283 968
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 636	-83 850
	Övriga driftkostnader	0	-2 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 601 092	-1 481 702
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-150	-16 669
	Administrationskostnader	-14 364	-5 739
	Extern revision	-12 100	-11 600
	Konsultkostnader	0	-1 000
	Medlemsavgifter	-19 800	-17 040
	Föreningsverksamhet	-22 566	-21 538
	Övriga förvaltningskostnader	-1 875	-1 550
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 856	-75 135

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 774	-109 198
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-21 150	-20 898
	Sociala avgifter	-25 942	-32 934
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 116	-167 860
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-252 170	-263 150
	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>	-293 231	-304 211
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-58 761
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-58 761

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 134 560	18 234 060
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 011 233	10 011 233
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 242 638	58 765
	omklassificering	0	2 214 373
	Årets försäljningar/utrangeringar	-401 850	-130 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	29 986 581	30 388 431
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 147 248	-4 921 614
	Årets avskrivningar	-286 031	-296 873
	Årets försäljning, utrangering byggnad	80 399	71 239
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 352 880	-5 147 248
	Utgående redovisat värde	24 633 701	25 241 183
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 272 000	25 272 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 600 000	33 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	58 872 000	58 872 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 623 200	21 623 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	21 623 200	21 623 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	77 875	77 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	77 875	77 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 175	-11 838
	Årets avskrivningar	-7 338	-7 338
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-26 512	-19 175
	Utgående redovisat värde	51 362	58 700
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 788	111 103
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	21 788	111 103
---	---------------	----------------

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	13 538	402
----------	--------	-----

Swedbank	1 072 097	915 207
----------	-----------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 085 635	915 610
-----------------------------	------------------	----------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	5,18%	2024-03-28	4 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	5,18%	2024-03-28	4 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2024-12-20	5 165 000	120 000
			14 265 000	320 000

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	14 265 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 265 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	5,18%	2024-03-28	4 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	5,18%	2024-03-28	4 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2024-12-20	5 165 000	120 000
			14 265 000	320 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	14 265 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 265 000
-----------------	------------

Not 15	Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	300 099	158 484
--------------------	---------	---------

<i>Summa Leverantörsskulder</i>	300 099	158 484
---------------------------------	----------------	----------------

Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	36 872	25 644
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	36 872	25 644
----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	210 884	198 281
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	4 290	2 678
-------------------------	-------	-------

Övriga upplupna kostnader	100 082	96 417
---------------------------	---------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	315 256	297 376
---	----------------	----------------

Not 18	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Inga

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 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:

- 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Geiger
Av föreningen vald revisor

Fredrik Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Dillen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BEATRICE ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:51:48



NINA VESTERLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:29:59



ANNELI LEMON CRICHLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:48:01



ERIK HÅBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:44:03



INGA-LILL NORÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:13:51



JENS JUNGKLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:36:03



CHRISTOFFER MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:04:20



FREDRIK KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 09:23:15



PATRIK GEIGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 06:34:01



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:44:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-30 kl. 09:24:48



PATRIK GEIGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 10:47:07



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:43:58



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.