



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Delfinen

BO I BOSTADSRÄTT!

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som ägs och drivs tillsammans av oss som är medlemmar i föreningen. Vi äger både våra hus och den mark (ev tomträtt) som finns inom vår fastighet. Som innehavare av en bostadsrätt har du rätten att bo i just denna lägenhet och ska förstås även hålla den i gott skick över tiden. Men du ansvarar – tillsammans med övriga medlemmar – också för hela fastigheten.

Det unika med bostadsrätten är att just medlemmarna tillsammans bestämmer över sin boendemiljö och sin fastighet. Ni väljer själva er styrelse, (som handhar den löpande förvaltningen) utser valberedare, revisor etc. Ett engagemang skapar förutsättningar för trivsel och sammanhållning. Samtidigt kan kostnaderna för löpande drift, reparationer och underhåll hållas nere om vi är rädda om våra hus och vår övriga egendom.

Som boende i en brf har du goda möjligheter att påverka ditt eget boende. Dels kan du genom att vara aktiv påverka besluten på er stämma, alla kan till exempel motionera om en fråga till stämman och/eller hjälpa till som förtroendevald några år. Dels har du, genom vårdnadsansvaret för lägenheten, goda möjligheter att ordna denna lägenhet efter egna önskemål. Är det väsentliga förändringar, med till exempel ändringar av ventilation, valedningar, utvidgning av våtrum etc behöver du visserligen alltid styrelsen medgivande (man måste ju veta vad som händer i föreningens hus!). Förändringar ska alltid göras fackmässigt – det bästa är ofta att använda välkända entreprenörer så att garantier för material och arbete gäller! Men, hämtar du in styrelsen godkännande för tyngre ändringar och gör allt fackmässigt kommer värdet på bostadsrätten otvetydigt att öka!

Tryggheten är stor genom HSB's kunnande och stöd till er bostadsrättsförening. Som medlem svarar du dock alltid själv för att ha en bra hemförsäkring (som täcker lösöret i lägenheten) med ett **bostadsrättstillägg**. Tillägget (några brf har dock köpt detta tillägg gemensamt), som beställs hos ditt försäkringsbolag täcker vid skada kostnader för det som motsvarar ditt underhållsansvar till exempel alla vitvaror, ytskikten, utrustning i kök och badrum, sanitetsporlin etc. Detta rör alltså inga småsummor! Flera försäkringsbolag (men oftast Länsförsäkringar) tar inget extra betalt för detta tillägg om man klargör att man bor i en HSB-bostadsrätt.

HSB levererar både administrativa och tekniska tjänster till många fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, även utanför HSB. Vi har vår tjänsteproduktion ISO-certifiserad på såväl kvalitets- som miljöområdet (ISO 9001 och 14001). Vi tar också klimathoten på allvar och arbetar aktivt för att minska vår klimatpåverkan, även genom goda råd till våra kunder.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01--2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 16 flerbostadshus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21-23, 25, Stenhuggargatan 2-4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Föreningens fastighet Delfinen 10 som föreningen innehar med äganderätt ombildades till bostadsrättsförening under år 2007. Föreningens fastigheter utgörs av trä samt stenhus. Fastighetens värdeår är 1988.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7	st	1	rok	293	m ²
		32	st	2	rok	1815	m ²
		22	st	3	rok	1698	m ²
		12	st	4	rok	1250	m ²
		1	st	5	rok	110	m ²
		74	st			5166	m ²
Bostäder	varav Hyresrätt	3	st			219	m ²
		3	st			219	m ²
Lokaler	Hyresrätt	5	st			222	m ²
Garage	Hyresrätt	3	st				
P-platser	Hyresrätt	52	st				
		59	st			222	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Omfattande målningsarbeten av föreningens träbyggnader (2010-2014).
- Utbyte av fönster (2010-2014).
- Installation av fjärrvärme (2010).
- Renovering av fasad och balkonger (2009).
- Omläggning av tak (2007).
- OVK-besiktning av samtliga FTX-system (2014)
- Byte av 4 takfönster (2014)
- Byte av dörrar samt golvbeläggning i flera trapphus (2014)
- Källarlokal Stenhuggargatan 2 inretts med väggar, toalett, ventilation (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Efter flera omfattande insatser tidigare år har föreningens underhållplan för 2015 omfattat mindre åtgärder. För den q-märkta byggnaden Fortunagatan 13 A har ett renoveringsarbete påbörjats med målning av port, installation av kodlås samt översyn av belysning. I entrépartiet har målningsarbete genomförts samt byte av golvbeläggning och dörrar kommer att ske omedelbart efter årsskiftet.

Radonmätningen av lägenheter i föreningens alla byggnader slutfördes och rapporterades till kommunen. Resultatet var godkänt med värden inom uppsatta gränsvärden.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt översyn av ventilationssystem.
- Fjärrvärmeförsörjning samt fasadrenovering av q-märkta byggnader.
- Dessutom kommer renovering av trapphus samt tvättstugor att bli aktuella under kommande år.

Det medvetna arbetet med konsolidering av föreningens ekonomi har fortsatt även under 2015. Tillsammans med endast mindre taxehöjningar och positiv ränteutveckling kommer föreningen att ha en stark likviditet vid utgång av 2015. Utvecklingen medför att föreningen kommer att kunna möta näraliggande underhållsbehov med hög grad av egenfinansiering. RK

Underhållsåtgärderna för 2016 domineras av fortsatt renovering av Fortunagatan 13 A-B, Utöver fasadarbeten på båda byggnaderna kommer även översyn av fönster på 13 A att ske i samråd med Länsmuseet eftersom byggnaderna är q-märkta.

Utöver målning av takplåt planeras även för ombyggnation och anläggning av förbindelsegång mellan Fortunagatan 13 och Odengatan 20-22.

Underhållsåtgärder med viss omfattning som planeras för de närmaste åren handlar dels om fortsatt översyn av ventilationssystem i samband med OVK-besiktning och fjärrvärmeförsörjningen. Dessutom kommer renovering av trapphus samt tvättstugor att bli aktuellt under kommande år.

Aktiviteter

Som vanligt genomfördes en städdag under våren. Dessutom för första gången även en städdag på hösten där insatserna samordnades med HSB Förvaltning. Parallellt har styrelsen inlett ett samråd med de närmast boende inför utvecklingen av trädgårdspartiet mellan gårdarna Fortunagatan 13 och Odengatan 20-22.

Under 2015 har utredningen av införande av avfallssortering slutförts. Olika alternativ diskuterades i samband med årsstämman där även resultatet av en medlemsenkät presenterades. Efter upphandling resulterade arbetet i att avfallssortering av de volymmässigt största fraktionerna (papper, pappers-förpackningar, plast, ofärgat och färgat glas samt metall) kunde påbörjas inför julen 2015.

Under 2015 har styrelsemedlemmar medverkat i två borätsaktiviteter på HSB samt fastighetsmässan på Elmia. Samarbetet och erfarenhetsutbytet mellan grannföreningarna på Gamla Kålgården har också återupptagits.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2015-01-01 med 2,7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2016 har man beslutat att inte höja årsavgifterna.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 760 kr/kvm bostadslägenhetsyta efter höjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen både rörliga och bundna lån med olika bindningstider. ^{AK}

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18. På stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ledamot/ordförande
Sickan Ljunghager	ledamot/sekreterare
Erik Andersson	ledamot
Magnus Axelsson	ledamot
Johnny Gustafsson	ledamot
Anna Mattsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Andersson, Anna Mattsson, Magnus Axelsson och Sickan Ljunghager.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Mattsson, Sickan Ljunghager, Erik Andersson samt Sven-Eric Leandersson, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB.

Valberedning har varit Axel Eriksson och Simon Wremer. *AK*

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 343	4 161	4 093	3 910
Res. efter finansiella poster, tkr	-38	-630	-364	-1 733
Soliditet, %	50 %	50 %	50 %	50 %
Balansomslutning, tkr	78 873	79 267	80 370	79 067
Eget kapital, tkr	39 749	39 786	40 417	39 461
Taxeringsvärde, tkr	63 001	62 848	62 848	51 276
- varav byggnad, tkr	46 005	45 852	45 852	34 860
Underhållsfond tkr	352	204	859	733
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	740	718	698
Långfristig Bankskuld kr/m ²	7063	7026	7 496	7 318
Räntekostnader kr/m ²	179	219	289	335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-4 671 690
Årets resultat	<u>-37 588</u>
	-4 709 278

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	657 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-122 816
Balanserad förlust	<u>-5 243 462</u>
	-4 709 278

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 885 947 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *PK*

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 343 040	4 161 498
Summa rörelseintäkter		4 343 040	4 161 498
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 831 019	-1 832 831
Underhåll enligt plan		-122 816	-302 128
Personalkostnader	Not 3	-115 812	-116 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 627	-1 358 627
Summa rörelsekostnader		-3 428 274	-3 610 368
Rörelseresultat		914 766	551 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		687	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 041	-1 181 513
Summa finansiella poster		-952 354	-1 181 356
Årets resultat		-37 588	-630 225
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-37 588	-630 225
Reservering till fond för yttre underhåll		-657 000	-450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		122 816	302 128
Resultat efter fondförändring		-571 772	-778 097

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

AK

Balansräkning**2015-12-31 2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 4 60 440 799 61 799 426

Mark

15 229 655 15 229 65575 670 454 77 029 081

Summa anläggningstillgångar

75 670 454 77 029 081**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 143 3 487

Avräkningskonto HSB Göta

6 944 0

Övriga fordringar

Not 5 17 773 32 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 6 74 999 76 317104 859 112 011*Kassa och bank*

Bankkonto

3 097 621 2 126 0683 097 621 2 126 068

Summa omsättningstillgångar

3 202 480 2 238 079**Summa tillgångar****78 872 934** **79 267 160**

PK

Balansräkning**2015-12-31 2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 358 593	42 358 593
Upplåtelseavgifter	1 747 660	1 747 660
Fond för yttre underhåll	351 763	203 891
	<u>44 458 016</u>	<u>44 310 144</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 671 690	-3 893 593
Årets resultat	-37 588	-630 225
	<u>-4 709 278</u>	<u>-4 523 818</u>

Summa eget kapital	<u>39 748 738</u>	<u>39 786 326</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>38 034 551</u>	<u>38 341 179</u>
		38 034 551	38 341 179

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	306 628	306 628
Leverantörsskulder		258 898	333 620
Aktuella skatteskulder		189	9 125
Övriga skulder	Not 10	32 313	32 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>491 617</u>	<u>457 763</u>
		1 089 645	1 139 655

Summa skulder		<u>39 124 196</u>	<u>39 480 834</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>78 872 934</u>	<u>79 267 160</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån		44 892 000	44 892 000
--------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Delfinen, 769615-5790

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-37 588	-630 225
Avskrivningar	1 358 627	1 358 627
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 321 039	728 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 096	-42 260
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-50 010	-91 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 285 125	594 874
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-239 424
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-239 424
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-306 628	-381 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-306 628	-381 280
Årets kassaflöde	978 497	-25 830
Likvida medel vid årets början	2 126 068	2 151 176
Likvida medel vid årets slut	3 104 565	2 126 068

PK

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 93 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,07 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01	2014-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2015-12-31	2014-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 752	97 809
Sociala kostnader	19 060	18 973
	<u>115 812</u>	<u>116 782</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

AK

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 966 901	3 855 283
	Hyror	521 362	477 722
	Elintäkter	1 800	1 800
	Övriga intäkter	44 269	12 831
	Bruttoomsättning	4 534 332	4 347 636
	Avgiftsbortfall	-191 292	-186 138
		4 343 040	4 161 498
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	398 815	426 468
	Reparationer	151 553	139 818
	El	166 126	146 405
	Uppvärmning	495 341	518 836
	Vatten	148 412	193 214
	Sophämtning	76 018	77 587
	Kabel-TV, internet	66 420	65 924
	Övriga avgifter	30 165	14 933
	Fastighetsskatt	114 523	112 325
	Förvaltningsarvoden	87 366	85 489
	Övriga driftskostnader	96 279	51 832
		1 831 019	1 832 831
Not 3	Personalkostnader		
	Arvoden	96 752	97 809
	Sociala avgifter	19 060	18 973
		115 812	116 782

AK

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 4 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2094				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988				
Ingående anskaffningsvärde	65 480 531	65 241 107			
Årets investeringar	0	239 424			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 480 531	65 480 531			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 681 105	-2 322 478			
Årets avskrivningar	-1 358 627	-1 358 627			
Utgående avskrivningar	-5 039 732	-3 681 105			
Utgående bokfört värde	60 440 799	61 799 426			
Taxeringsvärde för Delfinen 10					
Byggnad - bostäder	43 313 000	43 313 000			
Byggnad - lokaler	752 000	752 000			
	44 065 000	44 065 000			
Småhus - bostäder	1 940 000	1 787 000			
Småhus - mark	1 462 000	1 462 000			
	3 402 000	3 249 000			
Mark - bostäder	15 360 000	15 360 000			
Mark - lokaler	174 000	174 000			
	15 534 000	15 534 000			
Taxeringsvärde totalt	63 001 000	62 848 000			
Not 5 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	15 094	25 245			
Mervärdesskatt	2 679	4 953			
	17 773	30 198			
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 999	76 317			
	74 999	76 317			
Not 7 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	203 891	-3 893 593	-630 225
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			450 000		-450 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-302 128		302 128
Överföring till balans. Resultat				-778 097	778 097
Årets resultat					-37 588
Belopp vid årets slut	42 358 593	1 747 660	351 763	-4 671 690	-37 588

Föreningen äger 3 lägenheter, lgh nr 15, 72 ,74 PK

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37241148	2,37%	2016-02-28	4 051 003	100 000
SBAB	18873605	4,95%	2016-02-11	6 000 000	0
SE-Banken Bolån	37102695	2,43%	2016-01-28	2 674 125	13 500
SE-Banken Bolån	37179493	2,75%	2017-01-28	6 140 611	94 848
SE-Banken Bolån	37178764	0,86%	2015-12-19	6 258 776	31 612
SE-Banken Bolån	37392901	0,94%	2016-01-27	3 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392979	2,48%	2017-04-28	3 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392995	2,72%	2018-04-28	3 216 764	66 668
SBAB	25713389	0,70%	2018-03-20	3 333 300	0
				38 341 179	306 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

38 034 551

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 808 039

Not 9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

306 628**306 628****Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

20 496

20 465

Arbetsgivaravgifter

11 817

12 054

32 313**32 519****Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

59 357

58 141

Övriga upplupna kostnader

93 661

103 929

Förutbetalda hyror och avgifter

338 599

295 693

491 617**457 763**

RÅ

Noter

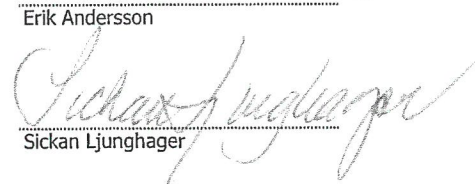
2015-12-31 2014-12-31

Jönköping 13 / 3 2016


.....
Anna Mattsson


.....
Magnus Axelsson


.....
Erik Andersson


.....
Sicken Ljunghager


.....
Johnny Gustavsson


.....
Sven-Eric Leandersson

Min revisionsberättelse har 2016 - 03 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Arthur Kozak

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Delfinen, org.nr. 769615-5790

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Delfinen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

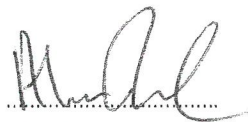
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 23 / 3 2016



Arthur Kozak
BoRevision AB

FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet..

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en förenings förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital.

När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlägga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.