



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Delfinen

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01--2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Fastigheterna började bebyggas 1890 och består idag av 16 flerbostadshus, både trähus och stenhus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21, 23, 25, Stenhuggargatan 2, 4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Fastigheten Delfinen 10, som föreningen innehar med äganderätt, ombildades till bostadsrättsförening under år 2007. Fastighetens värdeår är 1988-1992. 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
		31 st	2 rok	1812 m ²
		23 st	3 rok	1762 m ²
		12 st	4 rok	1228 m ²
		1 st	5 rok	110 m ²
		74 st		5205 m ²
Bostäder	varav hyresrätt	2 st		133 m ²
		2 st		133 m ²
Lokaler	Hyresrätt	5 st		222 m ²
Garage	Hyresrätt	3 st		
P-platser	Hyresrätt	48 st		
		56 st		222 m ²

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

- Byte av dörrar samt reovering av trapphus i Fortunagatan 13 A (2016)
- Utbyte av komplett utrustning i tre undercentraler för fjärrvärme (2017)
- Fasad- och fönsterrenovering av q-märkta byggnaderna Fortunagatan 13 A–B samt sockeln på Stenhuggargatan 2 (2018)
- Renovering av tvättstugan och källargången på Odengatan 22 där även entrén ut mot trädgården byggdes om (2018)
- Installation av två laddstolpar (2018)
- Renovering av trapphus på Fortunagatan 17 samt Kålgårdsgatan 25 A och B (2018)
- Fortsatt reoveringar av trapphus på Kålgårdsgatan 21 och Fortunagatan 19 (2019)
- Målning av gårdsbyggnader samt utvalda ytterdörrar (2019)
- Renovering av fönster i söderläge på Odengatan 20 (2019)
- Nyanläggning av trädgårdsland (2019)
- Fortsatt reoveringar av trapphus på Fortunagatan 15A-B och 21, Odengatan 20 och 22 och Stenhuggargatan 2A-B med ommålning, byte av golvbeläggning samt rörelsestyrd LED-belysning (2020)
- Byte av trallvirke och skadade stolpar, plåtarbete och målning av utanpåliggande balkonger (2020)
- OVK-besiktning (2020)
- Utökning av antal laddplatser för el-fordon till totalt 4 platser (2020)
- Renovering av samtliga trädgårdsgrindar samt byte av leksand i sandlådor (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande satsningar:

- Renovering av värmeförsörjningssystem
- Renovering av trapphus
- Byte av klimataggregat

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar underhållsplanen årligen.

Under nästa år väntas följande underhållsåtgärder:

- Byte av gungställning
- Fortsatt reovering av värmeförsörjningssystem
- Renovering av fönsterpartier
- Utökning av laddplatser för el-bilar

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- OVK (2023)

Upplåtelse

Föreningen har under året upplåtit lägenhet nr 15, som tidigare var en hyreslägenhet, till bostadsrätt.

Brandskydd

Brandskyddskontroll över föreningens samtliga 26 eldstäder har genomförts under året utan anmärkning. Brandskyddet i övrigt har förstärkt genom att föreningens samtliga tvättstugor, korridorer och trapphus har en eller flera brandvarnare. Dessutom har varje lägenhetsinnehavare fått ytterligare en brandvarnare.

Aktiviteter

Trots Coronapandemin har både vårens och höstens fixardagar kunnat genomföras under ledorden "social gemenskap med social distans".

Coronapandemin

År 2021 präglades av den världsomspännande Coronapandemin. De tydligaste konsekvenserna för föreningen var de olika försiktighetsåtgärder som vidtogs kring medlemsmöten och leverantörernas insatser i lägenheter och byggnader. Alla planerade möten och åtgärder kunde dock genomföras.

Omvärldsbevakning

Föreningen har sedan 2016 aktivt bevakat både planering och byggnation av grannkvarteret Drotten. Även kommunens utformning av trafikmiljön kring kvarteret Drotten har kunnat påverkas. Kommunens fortsatta detaljplanering kring Kålgården i övrigt följs noggrant.

Ekonomi

Inför 2022 har avtalet för kabel-TV och bredband omförhandlats vilket resulterade i ökad bredbandshastighet och sänkta avgifter.

Föreningen har fortsatt stark likviditet som förstärks ytterligare genom försäljning av hyreslägenhet. Samtidigt som betydande satsningar på underhåll av egendomar gjorts har även en extra amortering av lån gjorts med 400 tkr.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2022 är årsavgifterna för lägenheterna fortsatt oförändrade. Mot bakgrund av föreningens starka likviditet beslutade styrelsen att januari månad 2022 skulle vara avgiftsfri.

Föreningens redovisade resultat för 2021 är -477 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och installationer som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens driftresultat av löpande verksamhet under 2021 är således 544 tkr (Årets resultat exklusive avskrivningar).

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Riksbyggen, nytecknat avtal under året
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv och bredband hos Com Hem.
- Miljöstation SUEZ

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. På stämman deltog 23 (23) medlemmar genom poströstning. En extra föreningsstämma hölls 2021-10-23 med anledning av kompletteringsval till styrelse och valberedning.

Föreningen hade vid årets slut totalt 99 (93) medlemmar varav 71 (71) var röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ordförande
Alexander Merbach	vice ordförande
Evelina Larsson	ledamot
Pernilla Lans	ledamot
Stefan Karlsson	ledamot
Sofie Lans	ledamot

Firmatecknare har varit Alexander Merbach, Stefan Karlsson, Pernilla Lans och Sven-Eric Leandersson, två i förening.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Eric Leandersson, Sofie Lans och Pernilla Lans.

Föreningen använder sig av Arthur Kozak från BoRevision AB som revisor.

Valberedning har varit Tobias Staberg (sammankallande) och Mathilda Svensson.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4421	4 423	4 387	4 389	4 338
Res. efter finansiella poster, tkr	-477	-331	258	-190	593
Soliditet, %	54 %	52 %	52 %	52 %	51 %
Balansomslutning, tkr	76 958	76 254	76 877	77 016	77 810
Eget kapital, tkr	41 525	39 802	40 133	39 874	40 064
Taxeringsvärde, tkr	93 465	92 864	92 864	70 704	69 458
- varav byggnad, tkr	56 903	56 438	56 438	49 386	48 588
Underhållsfond tkr	663	985	1 342	891	1 076
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	762	762	762
Bankskuld kr/m ²	6 673	6 821	6 893	6 965	7 037
Räntekostnader kr/m ²	90	107	92	82	90
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	37 %	38 %	38 %	51 %	52 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Underh.fond	Balans.resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	985 494	-4 959 110	-331 081
Resultatdisp.enl.stämmobeslut -20				<u>-331 081</u>	331 081
				-5 290 191	
Nyupplåtelse	586 279	1 613 721			
Avsättn.enl.plan yttre.underhåll -21			750 000	-750 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -21			-1 072 195	1 072 195	
Årets resultat					<u>-476 822</u>
Belopp vid årets slut	42 944 872	3 361 381	663 299	-4 967 996	-476 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-4 967 996
Årets resultat	<u>-476 822</u>
	-5 444 818
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad förlust	<u>-5 444 818</u>
	-5 444 818

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 663 299 kr.

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 421 482	4 422 978
Summa rörelsens intäkter		4 421 482	4 422 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 128 532	-1 940 893
Periodiskt underhåll		-1 072 195	-1 156 768
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 672	-14 466
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 345	-124 395
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 020 930	-1 020 930
Summa rörelsens kostnader		-4 424 674	-4 257 452
Rörelseresultat		-3 191	165 526
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 631	-496 795
Summa finansiella poster		-473 631	-496 608
Resultat efter finansiella poster		-476 822	-331 081
Årets resultat		-476 822	-331 081
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-476 822	-331 081
Reservering till fond för yttre underhåll		-750 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 072 195	1 156 768
Resultat efter fondförändring		-154 628	25 687

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	56 986 376	58 007 306
Mark		15 229 655	15 229 655
		<u>72 216 031</u>	<u>73 236 961</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 216 031</u>	<u>73 236 961</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 041
Övriga fordringar	Not 7	98 668	98 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	181 918	166 935
		<u>280 586</u>	<u>274 607</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>4 461 200</u>	<u>2 742 299</u>
		4 461 200	2 742 299
Summa omsättningstillgångar		<u>4 741 787</u>	<u>3 016 906</u>
Summa tillgångar		<u>76 957 818</u>	<u>76 253 867</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 944 872	42 358 593
Upplåtelseavgifter	3 361 381	1 747 660
Fond för yttre underhåll	663 299	985 494
	<u>46 969 552</u>	<u>45 091 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 967 997	-4 959 110
Årets resultat	-476 822	-331 081
	<u>-5 444 819</u>	<u>-5 290 192</u>
Summa eget kapital	<u>41 524 733</u>	<u>39 801 555</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>23 203 198</u>	<u>32 790 454</u>
	23 203 198	32 790 454
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 11 528 431	2 711 648
Leverantörsskulder	373 160	413 398
Skatteskulder	9 207	14 032
Övriga skulder	Not 10 50 940	34 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>268 149</u>	<u>487 868</u>
	<u>12 229 887</u>	<u>3 661 858</u>
Summa skulder	<u>35 433 085</u>	<u>36 452 312</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>76 957 818</u>	<u>76 253 867</u>

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 751 074	3 966 924
Hyror	551 055	592 907
Elintäkter	10 954	9 270
Kabel Tv/Bredband	201 900	0
Övriga intäkter	85 098	61 248
Bruttoomsättning	4 600 081	4 630 349
Avgiftsbortfall	-168 124	-191 292
Hysesbortfall	-10 475	-16 079
	4 421 482	4 422 978
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	294 915	275 829
Reparationer	241 293	199 316
El	156 459	113 154
Uppvärmning	559 781	502 373
Vatten	206 601	174 326
Sophämtning	120 282	108 637
Kabel-TV, internet	192 356	196 779
Övriga avgifter	58 069	52 596
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 895	129 355
Förvaltningsarvoden	102 253	104 245
Övriga driftskostnader	64 629	84 283
	2 128 532	1 940 893
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 672	14 466
Mäklararvode, lägenhet 15	40 000	0
	52 672	14 466
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	124 570	104 062
Sociala kostnader	25 775	20 333
Totalt	150 345	124 395
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 020 930	1 020 930
	1 020 930	1 020 930

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2094	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	67 889 388	67 889 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 889 388	67 889 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 882 082	-8 861 152
Årets avskrivningar	-1 020 930	-1 020 930
Utgående avskrivningar	-10 903 012	-9 882 082
Utgående bokfört värde	56 986 376	58 007 306
Taxeringsvärde för Delfinen 10		
Byggnad - bostäder	53 184 000	53 184 000
Byggnad - lokaler	486 000	486 000
	53 670 000	53 670 000
Småhus - bostäder	3 233 000	2 768 000
Småhus - mark	2 016 000	1 880 000
	5 249 000	4 648 000
Mark - bostäder	34 198 000	34 198 000
Mark - lokaler	348 000	348 000
	34 546 000	34 546 000
Taxeringsvärde totalt	93 465 000	92 864 000
Not 7 Övriga fordringar		
Skattekonto	98 668	98 631
	98 668	98 631
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 918	166 935
	181 918	166 935

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
		Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	37178764	1,44%	2024-05-28
SE-Banken Bolån	37102695	0,77%	2026-01-28
SE-Banken Bolån	37392901	0,24%	2022-09-28
SE-Banken Bolån	37392995	1,83%	2025-04-28
SE-Banken Bolån	42108707	1,44%	2023-03-28
Stadshypotek AB	05-133065-10087	1,21%	2023-03-01
Stadshypotek AB	05-133065-2455	1,26%	2023-01-30
Stadshypotek AB	05-133065-907933	1,44%	2022-04-30
Stadshypotek AB	05-133065-894942	1,52%	2022-01-30
		34 731 629	11 528 431
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 203 198
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			32 907 389
Kortfristig del av långfristig skuld		11 528 431	2 711 648
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.			
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 364 848			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttaga pantbrev i fastighet		44 892 000	44 892 000
Not 10 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		27 037	19 197
Arbetsgivaravgifter		17 471	11 439
Mervärdesskatt		3 412	4 001
Övriga kortfristiga skulder		3 020	275
		50 940	34 912
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		37 414	37 058
Övriga upplupna kostnader		164 388	101 911
Förutbetalda hyror och avgifter		66 347	348 899
Övriga förutbetalda intäkter		0	0
		268 149	487 868

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signeradSven-Eric Leandersson
Ordförande

Evelina Larsson

Leif Stefan Karlsson

Pernilla Lans

Sofie Lans

Alexander Merbach

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftArthur Kozak
BoRevision AB, utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Delfinen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ERIC LEANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:11:42



ALEXANDER MERBACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:44:08



EVELINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 16:28:22



SOFIE LANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:51:26



LEIF STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:45:26



PERNILLA LANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 20:15:59



ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:42:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:42:41

