



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Delfinen i Jönköping

# 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  
**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 bebyggdes 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 <sup>2</sup>  |
|           |                 | 31 st | 2 rok | 1812 m <sup>2</sup> |
|           |                 | 23 st | 3 rok | 1762 m <sup>2</sup> |
|           |                 | 12 st | 4 rok | 1228 m <sup>2</sup> |
|           |                 | 1 st  | 5 rok | 110 m <sup>2</sup>  |
|           |                 | 74 st |       | 5205 m <sup>2</sup> |
| Bostäder  | varav hyresrätt | 1 st  |       | 74 m <sup>2</sup>   |
|           |                 | 1 st  |       | 74 m <sup>2</sup>   |
| Lokaler   | Hyresrätt       | 5 st  |       | 222 m <sup>2</sup>  |
| Garage    | Hyresrätt       | 3 st  |       |                     |
| P-platser | Hyresrätt       | 48 st |       |                     |
|           |                 | 56 st |       | 222 m <sup>2</sup>  |

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

- Byte av dörrar samt renovering 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 renoveringar 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 renoveringar 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)
- Renovering av värmeförsörjningssystem (2021)
- Renovering av trapphus (2021)
- Byte av klimataggregat (2021)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande satsningar:

- Slutfört injustering värmeförsörjningssystem
- Renovering av lekplats och grönområde
- Byte av torktumlare
- Uppfräschning gästlägenhet
- Utökning av laddplatser till 6 st

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar underhållsplanen årligen.

Under nästa år väntas följande underhållsåtgärder:

- OVK-besiktning
- Renovering av fönsterpartier och balkonger

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt renovering av fönsterpartier

### Aktiviteter

Två fixardagar med tvättning, städning och rensning i våra gemensamma anläggningar har genomförts med god uppslutning. Vid fixardagarna ges tillfälle till dialog mellan medlemmar och introduktion av nyinflyttade.

### Kriget i Ukraina

Rysslands invasionskrig i Ukraina är den händelse som haft störst inverkan på föreningen under 2022 och som kommer att påverka oss flera år framåt. Med stora kostnadsökningar som följd på bland annat elektricitet och räntor och med hög inflation kommer prioriteringar och stram kostnadskontroll att krävas.

### Upplåtelse

Föreningen har under 2022 upplåtit en lägenhet som tidigare innehafts med hyresrätt. Föreningen äger därefter fortfarande en lägenhet som innehas med hyresrätt.

### Ekonomi

Mot bakgrund av föreningens starka likviditet vid utgången av 2021, innan kriget, beslutade styrelsen om avgiftsfrihet för januari 2022. Efter ytterligare försäljning av hyreslägenhet 2022, och med tanke på ränteutvecklingen som konsekvens av kriget i Ukraina, medgav vår starka likviditet ändå att ett lån på 2,33 mnkr kunde lösas under 2022.

Budgetarbetet inför 2023 präglades av stor osäkerhet kring utvecklingen av räntor och övriga kostnader. Efter noggranna överväganden beslutade styrelsen höja årsavgifterna med 7 procent samtidigt som avgifterna för parkeringsplatser, bredband och kabel TV också höjdes.

Föreningens redovisade resultat för 2022 är -643 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 024 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och installationer som inte påverkar föreningens likviditet (se Not 1). Föreningens driftresultat av löpande verksamhet under 2022 är således 381 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 årsstämma genomfördes 2022-06-07 där 21 (23) medlemmar medverkade varav 18 var röstberättigade. Extra föreningsstämma hölls dessutom 2022-10-22 i anslutning till fixardagen med anledning av kompletteringsval till styrelsen. 32 medlemmar medverkade och 23 var röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 102 (99) medlemmar.

Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (13) 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 t o m 10/8   |
| Pernilla Lans         | ledamot              |
| Stefan Karlsson       | ledamot              |
| Sofie Lans            | ledamot              |
| Johnny Gustafsson     | ledamot fr o m 7/6   |
| John Marthinson       | ledamot fr o m 22/10 |

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Eric Leandersson, Alexander Merbach, Stefan Karlsson och John Marthinson.

Föreningsvald revisor är Magnus Emilsson från BoRevision AB.

Valberedning har varit Mathilda Svensson (sammankallande) och Daniel Wramhult.

| <b>Flerårsöversikt</b>                         | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 4033        | 4421        | 4 423       | 4 387       | 4 389       |
| Res. efter finansiella poster, tkr             | -643        | -477        | -331        | 258         | -190        |
| Soliditet, %                                   | 57 %        | 54 %        | 52 %        | 52 %        | 52 %        |
| Balansomslutning, tkr                          | 76 261      | 76 958      | 76 254      | 76 877      | 77 016      |
| Eget kapital, tkr                              | 43 342      | 41 525      | 39 802      | 40 133      | 39 874      |
| Taxeringsvärde, tkr                            | 109 819     | 93 465      | 92 864      | 92 864      | 70 704      |
| - varav byggnad, tkr                           | 74 422      | 56 903      | 56 438      | 56 438      | 49 386      |
| Underhållsfond tkr                             | 491         | 663         | 985         | 1 342       | 891         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 762         | 762         | 762         | 762         | 762         |
| <br>   |             |             |             |             |             |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                    | 6 154       | 6 673       | 6 821       | 6 893       | 6 965       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               | 101         | 90          | 107         | 92          | 82          |
| Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)          | 30 %        | 37 %        | 38 %        | 38 %        | 51 %        |

### Förändringar i eget kapital

|                                      | Insatser          | Uppl.avg.        | Underh.fond    | Balans.resultat   | Årets Resultat  |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 42 944 872        | 3 361 381        | 663 299        | -4 967 996        | -476 822        |
| Resultatdisp.enl.stämmobeslut -21    |                   |                  |                | -476 822          | 476 822         |
|                                      |                   |                  |                | - 5 444 818       |                 |
| Nyupplåtelse                         | 515 694           | 1 944 306        |                |                   |                 |
| Avsättn.enl.plan yttre.underhåll -22 |                   |                  | 650 000        | -650 000          |                 |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -22  |                   |                  | -822 738       | 822 738           |                 |
| Årets resultat                       |                   |                  |                |                   | -642 933        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | <b>43 460 566</b> | <b>5 305 687</b> | <b>490 561</b> | <b>-5 272 080</b> | <b>-642 933</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat                      | -5 272 080 |
| Årets resultat                           | -642 933   |
|  | -5 915 013 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: |            |
| Balanserad förlust                       | -5 915 013 |
|  | -5 915 013 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 490 561 kr.

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

| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 4 032 507                        | 4 421 482                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 4 032 507                        | 4 421 482                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 2 | -2 138 281                       | -2 128 532                       |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -822 738                         | -1 072 195                       |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -14 000                          | -12 672                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -152 495                         | -150 345                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 024 084                       | -1 020 930                       |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -4 151 598                       | -4 384 674                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>-119 091</b>                  | <b>36 809</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 290                              | 0                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -524 132                         | -513 631                         |
| Summa finansiella poster                                   |       | -523 842                         | -513 631                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-642 933</b>                  | <b>-476 822</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-642 933</b>                  | <b>-476 822</b>                  |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| Årets resultat   |       | -642 933                         | -476 822                         |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -650 000                         | -750 000                         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 822 738                          | 1 072 195                        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>-470 194</b>                  | <b>-154 628</b>                  |

| Balansräkning                                |        |       | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|--|--------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |       |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |       |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |       |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 10 | Not 6 | 55 965 446               | 56 986 376               |
| Mark   |        |       | 15 229 655               | 15 229 655               |
| Markanläggningar                             |        | Not 7 | 28 382                   | 0                        |
|  |        |       | <u>71 223 483</u>        | <u>72 216 031</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        |       | <u>71 223 483</u>        | <u>72 216 031</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |       |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |       |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        |       | 3 743                    | 0                        |
| Övriga fordringar                            |        | Not 8 | 95 477                   | 98 668                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | Not 9 | 172 332                  | 181 918                  |
|  |        |       | <u>271 552</u>           | <u>280 586</u>           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |       |                          |                          |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |       |                          |                          |
| Kassa och bank                               |        |       | 4 766 454                | 4 461 200                |
|  |        |       | <u>4 766 454</u>         | <u>4 461 200</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        |       | <u>5 038 006</u>         | <u>4 741 787</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        |       | <b><u>76 261 489</u></b> | <b><u>76 957 818</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 43 460 566               | 42 944 872               |
| Upplåtelseavgifter                           | 5 305 687                | 3 361 381                |
| Fond för yttre underhåll                     | 490 561                  | 663 299                  |
|  | <u>49 256 814</u>        | <u>46 969 552</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Ansamlad förlust                             | -5 272 081               | -4 967 997               |
| Årets resultat                               | -642 933                 | -476 822                 |
|  | <u>-5 915 013</u>        | <u>-5 444 819</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>43 341 800</u>        | <u>41 524 733</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 10 <u>19 425 630</u> | <u>23 203 198</u>        |
|  | 19 425 630               | 23 203 198               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 10 12 608 351        | 11 528 431               |
| Leverantörsskulder                           | 274 147                  | 373 160                  |
| Skatteskulder                                | 7 398                    | 9 207                    |
| Övriga skulder                               | Not 11 48 472            | 50 940                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 <u>555 691</u>    | <u>268 149</u>           |
|  | 13 494 059               | 12 229 887               |
| Summa skulder                                | <u>32 919 689</u>        | <u>35 433 085</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>76 261 489</u></b> | <b><u>76 957 818</u></b> |

| Noter | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

## 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  |
| Markanläggning                                | 10,0 |

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 1 519 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 8 874 kronor per lägenhet.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsroretag, 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).

| Noter   | 2022-01-01<br>2022-12-31  | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|--------------------------|
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>   |   |                          |
| <b>Avsättningar</b>   |   |                          |
| 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.                |   |                          |
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>  |                          |
|   | 3 438 924   | 3 751 074                |
|   | 442 381   | 551 055                  |
|   | 11 883  | 10 954                   |
|   | 234 002   | 286 998                  |
|   | 4 127 190   | 4 600 081                |
|   | -94 683   | -168 124                 |
|   | 0   | -10 475                  |
|   | <b>4 032 507</b>  | <b>4 421 482</b>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Driftskostnader</b>  |                          |
|   | 323 561   | 294 915                  |
|   | 143 214   | 241 293                  |
|   | 212 862   | 156 459                  |
|   | 552 237   | 559 781                  |
|   | 196 760   | 206 601                  |
|   | 137 271   | 120 282                  |
|   | 163 157   | 192 356                  |
|   | 64 542  | 58 069                   |
|   | 137 825   | 131 895                  |
|   | 104 503   | 102 253                  |
|   | 102 349   | 64 629                   |
|   | <b>2 138 281</b>  | <b>2 128 532</b>         |
| <b>Not 3</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |
|   | 14 000  | 12 672                   |
|   | <b>14 000</b>   | <b>12 672</b>            |
| <b>Not 4</b>  | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.   |   |                          |
|   | <b>Förtroendevalda</b>  |                          |
|   | 127 581   | 124 570                  |
|   | 24 914  | 25 775                   |
|   | 152 495   | 150 345                  |
| <b>Not 5</b>  | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |
|   | <b>Avskrivningar</b>  |                          |
|   | 1 020 930   | 1 020 930                |
|   | 3 154   | 0                        |
|   | <b>1 024 084</b>  | <b>1 020 930</b>         |

| Noter   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2094              | 2 094             |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1988              | 1 988             |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 67 889 388        | 67 889 388        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 67 889 388        | 67 889 388        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -10 903 012       | -9 882 082        |
| Årets avskrivningar   | -1 020 930        | -1 020 930        |
| Utgående avskrivningar                                      | -11 923 942       | -10 903 012       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>55 965 446</b> | <b>56 986 376</b> |
| Taxeringsvärde för Delfinen 10                              |                   |                   |
| Byggnad - bostäder  | 70 571 000        | 53 184 000        |
| Byggnad - lokaler   | 618 000           | 486 000           |
|   | 71 189 000        | 53 670 000        |
| Småhus - bostäder   | 3 233 000         | 3 233 000         |
| Småhus - mark   | 2 016 000         | 2 016 000         |
|   | 5 249 000         | 5 249 000         |
| Mark - bostäder   | 33 080 000        | 34 198 000        |
| Mark - lokaler  | 301 000           | 348 000           |
|   | 33 381 000        | 34 546 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 109 819 000       | 93 465 000        |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                               |                   |                   |
| Årets investeringar   | 31 536            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 31 536            | 0                 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar   | -3 154            | 0                 |
| Utgående avskrivningar                                      | -3 154            | 0                 |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>28 382</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Not 8 Övriga fordringar</b>                              |                   |                   |
| Skattekonto   | 95 477            | 98 668            |
|   | <b>95 477</b>     | <b>98 668</b>     |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 172 332           | 181 918           |
|   | <b>172 332</b>    | <b>181 918</b>    |

| Noter  |                 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |                   |                           |
|--|-----------------|------------|------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>  |                 |            |            |                   |                           |
| Låneinstitut   | Lånenummer      | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld   | Nästa års<br>amort./konv. |
| SE-Banken Bolån  | 37102695        | 0,77%      | 2026-01-28 | 2 196 500         | 4 500                     |
| SE-Banken Bolån  | 37178764        | 1,44%      | 2024-05-28 | 6 013 134         | 20 000                    |
| SE-Banken Bolån  | 37392995        | 1,83%      | 2025-04-28 | 2 829 261         | 50 000                    |
| SE-Banken Bolån  | 42108707        | 1,44%      | 2023-03-28 | 3 333 000         | 3 333 000                 |
| Stadshypotek AB  | 05-133065-10087 | 1,21%      | 2023-03-01 | 3 426 003         | 3 426 003                 |
| Stadshypotek AB  | 151331          | 1,22%      | 2027-01-30 | 5 539 907         | 0                         |
| Stadshypotek AB  | 164731          | 2,39%      | 2026-04-30 | 3 195 876         | 274 848                   |
| Stadshypotek AB  | 196770          | 1,26%      | 2023-05-02 | 5 500 000         | 5 500 000                 |
|  |                 |            |            | 32 033 681        | 12 608 351                |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del   |                 |            |            |                   | <b>19 425 330</b>         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till  |                 |            |            |                   | 30 286 941                |
| Kortfristig del av långfristig skuld   |                 |            |            | <b>12 608 351</b> | <b>11 528 431</b>         |
| 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 349 348 kr  |                 |            |            |                   |                           |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>  |                 |            |            |                   |                           |
| Uttagna pantbrev i fastighet   |                 |            |            | 44 892 000        | 44 892 000                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>  |                 |            |            |                   |                           |
| Källskatt  |                 |            |            | 24 111            | 27 037                    |
| Arbetsgivaravgifter  |                 |            |            | 13 949            | 17 471                    |
| Mervärdesskatt   |                 |            |            | 2 355             | 3 412                     |
| Övriga kortfristiga skulder  |                 |            |            | 8 057             | 3 020                     |
|  |                 |            |            | <b>48 472</b>     | <b>50 940</b>             |
| <b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |                 |            |            |                   |                           |
| Upplupna räntekostnader  |                 |            |            | 39 130            | 37 414                    |
| Övriga upplupna kostnader  |                 |            |            | 162 617           | 164 388                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter  |                 |            |            | 353 944           | 66 347                    |
|  |                 |            |            | <b>555 691</b>    | <b>268 149</b>            |

**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Sven-Eric Leandersson  
Ordförande

Johnny Gustavsson

Leif Stefan Karlsson

Pernilla Lans

Sofie Lans

John Marthinson

**Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift**Magnus Emilsson  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde ingen revisorssuppleant. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 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.

## 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 Brf Delfinen för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN-ERIC LEANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:42:36



**JOHNNY GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:27:22



**SOFIE LANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:13:30



**LEIF STEFAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:19:50



**PERNILLA LANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:49:56



**JOHN MARTHINSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:10:52



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 22:23:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 22:23:26

