



ORIGINAL

# Styrelsen för Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01--2019-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 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 1988-1992.

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<br>hyresrätt | 3 st  |       | 219 m <sup>2</sup>  |
|           |                    | 3 st  |       | 219 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>  |

PK

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

- Installation av brandsläckare i samtliga trapphus och brandvarnare i tvättstugor och gångpassager.
- Ommålning av fasad Odengatan 22 (2016).
- Målning av plåttaken av Fortunagatan 21, Stenhuggargatan 4, tvättstugan Fortunagatan 17 och gårdshuset på Fortunagatan 15 (2016).
- Renovering av trädgårdspartiet mellan Fortunagatan 13 och Odengatan 20-22 där även en ny gång har anlagts för att binda samman föreningens innergårdar (2016).
- Kompletterande inköp av stilena trädgårdsmöbler (2016).
- Uppmärkning och ommålning av alla parkeringsplatser (2016).
- Byte av dörrar samt renovering av trapphus i Fortunagatan 13 A (2016)
- Fasad- och fönsterrenovering av k-märkta byggnader (Fortunagatan 13 – 1980) 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)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under 2019 har föreningen gjort följande satsningar:

- Fortsatt renoveringar av trapphus på Kålgårdsgatan 21 och Fortunagatan 19
- Målning av gårdsbyggnader samt utvalda ytterdörrar
- Renovering av fönster i söderläge på Odengatan 20
- Nyanläggning av trädgårdsland

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar underhållsplanen årligen.

Under 2020 väntas följande underhållsåtgärder:

- Renovering av trapphus förväntas färdigställas
- Renovering av balkonger
- Fortsatt målningsarbete och fönsterrenovering
- Byte av tvättmaskiner

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av regler- och termostatventiler
- Målning och renovering av särskilt utsatta fönster

PK

## Aktiviteter

Två städ- och fixardagar genomfördes under året med god uppslutning. Dessutom har samråd skett med berörda medlemmar inför renoveringar. Samverkan med styrelserna för övriga brf-er på Gamla Kålgården har bl a skett kring upphandling av gruppavtal för både bredband och digital-TV. Styrelsemedlemmar har medverkat på seminarium kring solceller och nytt fakturhanteringssystem.

## Ekonomi

Likviditeten har förstärkts under 2019 trots att underhållsåtgärder genomförts utöver underhållsplan och avgifter för bredband, TV och telefoni har tagits över av föreningen.

Årsavgifterna har legat stilla sedan 2016. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man kunnat behålla avgifterna på samma nivå för femte året i rad. En mindre höjning av hyror för hyreslägenheter och parkeringsplatser kommer att ske från och med 2020-01-01.

Föreningens redovisade resultat för 2019 är 258 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 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 2019 är således +1279 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 2019-05-14. På stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut totalt 98 (100) medlemmar varav 71 (71) var röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Sven-Eric Leandersson | ordförande                           |
| Fredrik Bengtsson     | ledamot (fr.o.m 190919)              |
| Pernilla Lans         | ledamot                              |
| Sigvard Vågerdal      | ledamot                              |
| Johnny Gustafsson     | ledamot                              |
| Evelina Larsson       | ledamot                              |
| Kristian Kabelacs     | ledamot (fr.o.m 190514 t.o.m 190919) |

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB. Valberedning har varit Axel Eriksson (sammankallande) och Hilda Bengtsson. PK

| <b>Flerårsöversikt</b>                         | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 4 387       | 4 389       | 4 338       | 4 319       | 4 343       |
| Res. efter finansiella poster, tkr             | 258         | -190        | 593         | -277        | -38         |
| Soliditet, %                                   | 52 %        | 52 %        | 51 %        | 51 %        | 50 %        |
| Balansomslutning, tkr                          | 76 877      | 77 016      | 77 810      | 77 179      | 78 873      |
| Eget kapital, tkr                              | 40 133      | 39 874      | 40 064      | 39 471      | 39 749      |
| Taxeringsvärde, tkr                            | 92 864      | 70 704      | 69 458      | 69 458      | 63 001      |
| - varav byggnad, tkr                           | 56 438      | 49 386      | 48 588      | 48 588      | 46 005      |
| Underhållsfond tkr                             | 1 342       | 891         | 1 076       | 886         | 352         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 762         | 762         | 762         | 762         | 760         |
| Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>        | 6 452       | 6 522       | 6 753       | 6 818       | 7063        |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               | 92          | 82          | 90          | 112         | 179         |
| Belåningsgrad, % (långfr.bankskuld/taxvärde)   | 38 %        | 51 %        | 52 %        |             |             |

### Förändringar i eget kapital

|                                      | <u>Insatser</u> | <u>Uppl.avg.</u> | <u>Underh.fond</u> | <u>Balans.resultat</u> | <u>Årets Resultat</u> |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 42 358 593      | 1 747 660        | 890 901            | -4 932 777             | -189 953              |
| Resultatdisp.enl.stämmobeslut -18    |                 |                  |                    | -189 953               | 189 953               |
|                                      |                 |                  |                    | -5 122 730             |                       |
| Avsättn.enl.plan yttre.underhåll -19 |                 |                  | 900 000            | -900 000               |                       |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -19  |                 |                  | -448 639           | 448 639                |                       |
| Årets resultat                       |                 |                  |                    |                        | 258 213               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | 42 358 593      | 1 747 660        | 1 342 262          | -5 574 091             | 258 213               |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat                      | -5 574 091        |
| Årets resultat                           | <u>258 213</u>    |
|  | -5 315 878        |
| Styrelsen föreslår följande disposition: |                   |
| Balanserad förlust                       | <u>-5 315 878</u> |
|  | -5 315 878        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 342 262 kr.

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

AK



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                   |                   |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 4 387 409         | 4 389 467         |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 4 387 409         | 4 389 467         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                   |                   |
| Driftskostnader  | Not 2 | -2 024 177        | -1 877 569        |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -448 639          | -1 084 874        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -11 964           | -12 000           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -123 078          | -120 835          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 020 930        | -1 020 932        |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -3 628 788        | -4 116 210        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>758 621</b>    | <b>273 257</b>    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 0                 | 185               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -500 408          | -463 395          |
| Summa finansiella poster                                   |       | -500 408          | -463 210          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>258 213</b>    | <b>-189 953</b>   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                   |                   |
| Årets resultat   |       | 258 213           | -189 953          |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -900 000          | -900 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 448 639           | 1 084 874         |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>-193 148</b>   | <b>-5 079</b>     |

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                   | Not 6 | 59 028 236        | 60 049 166        |
| Mark                        |       | 15 229 655        | 15 229 655        |
|                             |       | <u>74 257 891</u> | <u>75 278 821</u> |
| Summa anläggningstillgångar |       | <u>74 257 891</u> | <u>75 278 821</u> |

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |       |                |                |
|--|-------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |       | 823            | 1 862          |
| Övriga fordringar                            | Not 7 | 98 631         | 77 843         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 158 053        | 149 858        |
|  |       | <u>257 507</u> | <u>229 563</u> |

*Kassa och bank*

|                |  |                  |                  |
|----------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank |  | <u>2 362 072</u> | <u>1 507 579</u> |
|                |  | 2 362 072        | 1 507 579        |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>2 619 579</u> | <u>1 737 142</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****76 877 470      77 015 963**

AK

**Balansräkning****2019-12-31**      **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser          | 42 358 593        | 42 358 593        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 747 660         | 1 747 660         |
| Fond för yttre underhåll | 1 342 262         | 890 901           |
|                          | <u>45 448 515</u> | <u>44 997 154</u> |

*Fritt eget kapital*

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust | -5 574 091        | -4 932 777        |
| Årets resultat   | 258 213           | -189 953          |
|                  | <u>-5 315 878</u> | <u>-5 122 730</u> |

Summa eget kapital

40 132 637      39 874 424**Skulder***Långfristiga skulder*

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 35 502 102        | 35 884 644        |
|                             |       | <u>35 502 102</u> | <u>35 884 644</u> |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 9  | 378 348          | 369 960          |
| Leverantörsskulder                           |        | 336 671          | 338 331          |
| Skatteskulder                                |        | 10 625           | 3 791            |
| Övriga skulder                               | Not 10 | 41 548           | 42 221           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 475 539          | 502 592          |
|  |        | <u>1 242 731</u> | <u>1 256 895</u> |

Summa skulder

36 744 833      37 141 539**Summa eget kapital och skulder****76 877 470**      **77 015 963**

AK





## Noter

| 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|------------|------------|
| 2019-12-31 | 2018-12-31 |

**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.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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.

AK



| Noter   | 2019-01-01  | 2018-01-01       |           |
|---|---|------------------|-----------|
|   | 2019-12-31  | 2018-12-31       |           |
| <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>  |                  |           |
|   | Årsavgifter, bostäder   | 3 966 924        | 3 966 924 |
|   | Hyror   | 565 400          | 546 875   |
|   | Övriga intäkter   | 53 902           | 66 960    |
|   | Bruttoomsättning  | 4 586 226        | 4 580 759 |
|   | Avgiftsbortfall   | -191 292         | -191 292  |
|   | Hysesbortfall   | -7 525           | 0         |
|   | <b>4 387 409</b>  | <b>4 389 467</b> |           |
| <b>Not 2</b>  | <b>Driftskostnader</b>  |                  |           |
|   | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 361 572          | 302 058   |
|   | Reparationer  | 166 851          | 250 218   |
|   | El  | 130 508          | 131 986   |
|   | Uppvärmning   | 572 419          | 587 032   |
|   | Vatten  | 178 522          | 144 592   |
|   | Sophämtning   | 104 167          | 99 788    |
|   | Kabel-TV, internet  | 191 702          | 53 682    |
|   | Övriga avgifter   | 41 901           | 35 207    |
|   | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 124 959          | 128 519   |
|   | Förvaltningsarvoden   | 102 271          | 95 409    |
|   | Övriga driftskostnader  | 49 305           | 49 080    |
|   | <b>2 024 177</b>  | <b>1 877 569</b> |           |
| <b>Not 3</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                  |           |
|   | Extern revisor - BoRevision                                       | 11 964           | 12 000    |
|   | <b>11 964</b>   | <b>12 000</b>    |           |
| <b>Not 4</b>  | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                  |           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.  |   |                  |           |
|   | <b>Förtroendevalda</b>  |                  |           |
|   | Styrelsearvode  | 99 748           | 98 252    |
|   | Löner och andra ersättningar                                      | 2 000            | 0         |
|   | Sociala kostnader   | 21 330           | 22 583    |
|   | <b>123 078</b>  | <b>120 835</b>   |           |
| <b>Not 5</b>  | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                  |           |
|   | <b>Avskrivningar</b>  |                  |           |
|   | Byggnader   | 1 020 930        | 1 020 932 |
|   | <b>1 020 930</b>  | <b>1 020 932</b> |           |



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2094

1988

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

67 889 388

65 897 347

Årets investeringar

0

2 053 541

Årets försäljning/ utrangering

0

-61 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 889 388

67 889 388

Ingående ackumulerade avskrivningar

-7 840 222

-6 880 790

Årets avskrivningar

-1 020 930

-1 020 932

Årets försäljning/utrangering

0

61 500

Utgående avskrivningar

-8 861 152

-7 840 222

**Utgående bokfört värde****59 028 236****60 049 166**

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder

53 184 000

46 166 000

Byggnad - lokaler

486 000

452 000

53 670 000

46 618 000

Småhus - bostäder

2 768 000

2 768 000

Småhus - mark

1 880 000

1 880 000

4 648 000

4 648 000

Mark - bostäder

34 198 000

19 206 000

Mark - lokaler

348 000

232 000

34 546 000

19 438 000

Taxeringsvärde totalt

92 864 000

70 704 000

**Not 7 Övriga fordringar**

Skattekonto

98 631

77 843

**98 631****77 843****Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

158 053

149 858

**158 053****149 858**

AK

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 9 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer       | Ränta | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------------|-------|------------|-------------------|-------------------------|
| SE-Banken Bolån | 37102695         | 1,31% | 2020-01-28 | 2 620 125         | 13 500                  |
| SE-Banken Bolån | 37178764         | 1,44% | 2024-05-28 | 6 128 134         | 40 000                  |
| SE-Banken Bolån | 37392901         | 1,10% | 2020-01-18 | 2 333 300         | 0                       |
| SE-Banken Bolån | 37392995         | 1,83% | 2025-04-28 | 2 979 261         | 50 000                  |
| SE-Banken Bolån | 42108707         | 1,44% | 2023-03-28 | 3 333 000         | 0                       |
| Stadshypotek    | 05-133065-10087  | 1,21% | 2023-03-01 | 3 676 003         | 100 000                 |
| Stadshypotek    | 05-133065-2455   | 1,26% | 2023-01-30 | 5 700 000         | 80 000                  |
| Stadshypotek    | 05-133065-894942 | 1,52% | 2022-01-30 | 5 777 027         | 94 848                  |
| Stadshypotek    | 05-133065-907933 | 1,44% | 2022-04-30 | 3 333 300         | 0                       |
|                 |                  |       |            | <b>35 880 150</b> | <b>378 348</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**35 501 802**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 988 410

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**378 348****369 960****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

44 892 000

44 892 000

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 21 125        | 24 302        |
| Arbetsgivaravgifter         | 12 586        | 14 585        |
| Mervärdesskatt              | 3 095         | 3 334         |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 742         | 0             |
|                             | <b>41 548</b> | <b>42 221</b> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 37 753         | 34 982         |
| Övriga upplupna kostnader       | 108 292        | 111 885        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 329 494        | 355 725        |
|                                 | <b>475 539</b> | <b>502 592</b> |

TK



HSB - där möjligheterna bor

Brf Delfinen, 769615-5790

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

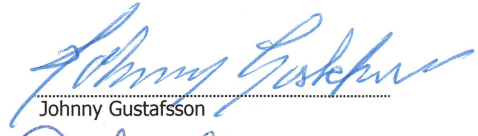
Jönköping <sup>23/3</sup> 2020

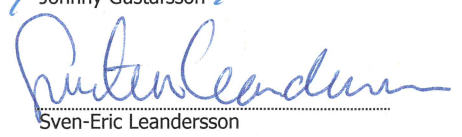
  
Evelina Larsson

Pernilla Lans

  
Fredrik Bengtsson

  
Sigvard Vägerdal

  
Johnny Gustafsson

  
Sven-Eric Leandersson

Min revisionsberättelse har 2020 - 04 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....

Arthur Kozak  
BoRevision AB

## 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 år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 revisionsd 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.

PK

## 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisors 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:

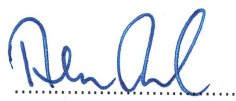
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 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.

Göteborg den 3 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB