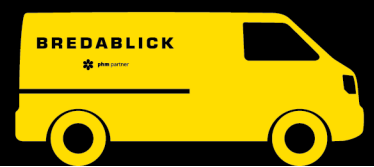


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DELFINEN

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DELFINEN

Org.nr: 747000-0485

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Delfinen, 747000-0485, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-01-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Mats Cederberg	2026
Ledamot	Anders Mörtlund Kitti	2026
Ledamot	Elisabeth Ericsson	2026
Suppleant	Stefan Ekelund	2026

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Delfinen 36 i Trelleborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1958. Fastighetens adress är Strandgatan 46.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	5	5	1

Total tomtarea: 762 kvm

Total bostadsarea: 825 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-09-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Fastighetsskötsel

Fastighetsservice Håkan Trulsson

Städning

Städ & Fönsterputs i Trelleborg

Elavtal avseende volym

Fortum

Fjärrvärme

Trelleborgs Energi AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 731 kr (16 309 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-02-04 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Föreningen har accepterat offert för upprättande av ny underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 171 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-19 samt extra stämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 14 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår el, värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för parkering.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	662	660	622	555
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	56	86	116
Förändring av underhållsfond	171	168	-165	162
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-73	-57	293	-7
Sparande, kr/kvm	118	134	167	201
Soliditet, (%)	35	1	-1	-4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	758	751	743	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	94	99	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	758	747	708	643
Driftkostnad, kr/kvm	368	356	326	291
Energikostnad, kr/kvm	260	224	193	186
Ränta, kr/kvm	123	174	163	56
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	207	204	200	196
Skuldsättning, kr/kvm	3 516	3 579	3 642	3 705
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 516	3 579	3 642	3 705
Räntekänslighet, (%)	5	5	5	6
Snittränta, (%)	3.50	4.86	4.46	1.51

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 000	1 752 000	323 000	- 2 151 584	56 052
Disposition enligt föreningsstämma				56 052	-56 052
Avsättning till underhållsfond			171 000	-171 000	
Årets resultat					46 855
Vid årets slut	50 000	1 752 000	494 000	- 2 266 532	46 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 095 533
Årets resultat före fondändring	46 855
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 171 000
Summa över/underskott	- 2 219 678

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 219 678
Totalt	- 2 219 678

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

655 704

647 945

Övriga rörelseintäkter

3

5 973

11 969

Summa rörelseintäkter

661 677

659 914

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-318 142

-309 896

Övriga kostnader

5

-124 946

-86 671

Personalkostnader

6

-24 163

-17 592

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-50 741

-54 792

Summa rörelsekostnader

-517 992

-468 951

RÖRELSERESULTAT

143 685

190 963

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 640

8 558

Räntekostnader och liknande resultatposter

-101 470

-143 469

Summa finansiella poster

-96 830

-134 911

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

46 855

56 052

RESULTAT FÖRE SKATT

46 855

56 052

ÅRETS RESULTAT

46 855

56 052



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	2 294 084	2 328 575
Inventarier, maskiner och installationer	10	127 293	143 543
Summa materiella anläggningstillgångar		2 421 377	2 472 118
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 421 377	2 472 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 479	3 479
Övriga fordringar		1 247	1 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 656	12 562
Summa kortfristiga fordringar		31 382	17 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	740 989	666 476
Summa kassa och bank		740 989	666 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		772 371	683 976
SUMMA TILLGÅNGAR		3 193 748	3 156 094



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		1 752 000	1 752 000
Underhållsfond		494 000	323 000
Summa bundet eget kapital		2 296 000	2 125 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 266 533	-2 151 584
Årets resultat		46 855	56 052
Summa fritt eget kapital		-2 219 678	-2 095 532
SUMMA EGET KAPITAL		76 322	29 468
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	1 505 750	0
Summa långfristiga skulder		1 505 750	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 505 750	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	1 395 057	2 952 807
Leverantörsskulder		71 253	47 312
Skatteskulder		1 471	1 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 895	124 621
Summa kortfristiga skulder		1 611 676	3 126 626
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 611 676	3 126 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 193 748	3 156 094



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	143 685	190 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	50 741	54 792
Summa	194 426	245 755
Erhållen ränta	4 640	8 558
Erlagd ränta	-101 470	-143 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 596	110 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-13 882	9 757
Förändring av rörelseskulder	42 799	16 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 513	137 258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 900 807	2 952 807
Amortering av låneskulder	-2 952 807	-3 004 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 000	-52 000
Årets kassaflöde	74 513	85 258
Likvida medel vid årets början	666 476	581 218
Likvida medel vid årets slut	740 989	666 476



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	17-50 år
Markanläggningar	50 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

625 308

616 342

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

1 596

1 596

28 800

30 007

30 396

31 603

Totalt årsavgifter och hyror

655 704

647 945



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
El
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025

2024

5 880
93
0
1

7 648
2 889
1 433
0

5 973

11 969

Totalt övriga rörelseintäkter

5 973

11 969

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Besiktningsskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

37 189
136 272
40 662
14 867
40 432
0
0
12 562
739
20 688

36 802
109 582
38 725
15 767
39 845
15 250
5 617
10 741
1 698
19 560

303 411

293 587

Reparationer

VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

0
14 731

12 921
3 388

14 731

16 309

Totalt fastighetskostnader

318 142

309 896

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader

2025

2024

60 935
26 000
1 200
1 987
643
33 281
900

57 404
26 200
675
1 775
617
0
0

124 946

86 671

Totalt övriga kostnader

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2025

2024

20 000
4 163

15 000
2 592

24 163

17 592

Totalt personalkostnader

24 163

17 592

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	27 455	31 500
Markanläggningar	7 036	7 043
Inventarier, maskiner och installationer	16 250	16 249

2025

2024

50 741

54 792

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

50 741

54 792

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	3 214 800	3 214 800
------------------------	-----------	-----------

Summa:

3 214 800

3 214 800

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	1 360 133	1 360 133
Mark	1 752 000	1 752 000
Markanläggningar	353 717	353 717

Utgående anskaffningsvärden

3 465 850

3 465 850

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 1 043 896	- 1 012 396
Markanläggningar	- 93 379	- 86 336
Årets avskrivning på byggnader	- 27 455	- 31 500
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 036	- 7 043

Utgående avskrivningar

-1 171 766

-1 137 275

Utgående redovisat värde

2 294 084

2 328 575

Varav

Byggnader	288 782	316 237
Mark	1 752 000	1 752 000
Markanläggningar	253 302	260 338

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	7 600 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	2 268 000	3 093 000

9 868 000

10 093 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	9 868 000	10 093 000
----------	-----------	------------

9 868 000

10 093 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer	162 500	162 500
--	---------	---------

Utgående anskaffningsvärden

162 500

162 500

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer	- 18 957	- 2 708
Årets avskrivningar	- 16 250	- 16 249

Utgående avskrivningar

- 35 207

- 18 957

Utgående redovisat värde

127 293

143 543



Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 656	12 562
Summa	26 656	12 562

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	740 989	666 476
Summa	740 989	666 476

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 395 057	2 952 807
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 505 750	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	2 900 807	2 952 807

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2028-02-25	3,29 %	1 524 750	0
Swedbank*	2026-02-25	3,12 %	1 376 057	1 409 057
Swedbank	Löst		0	1 543 750
Summa skulder till kreditinstitut			2 900 807	2 952 807
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 395 057	-2 952 807
			1 505 750	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	19 713
Upplupna räntekostnader	4 932	7 131
Förutbetalda intäkter	62 206	55 132
Upplupna revisionsarvoden	26 450	25 200
Upplupna kostnader	24 023	17 445
Summa	143 895	124 621



Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Mats Cederberg
Ordförande

Anders Mörtlund Kitti
Ledamot

Elisabeth Ericsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:01

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 24.04.2026 10:52

DOCUMENT ID:

rJPUy30pbx

ENVELOPE ID:

SyL8J2_a-g-rJPUy30pbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DEL
FINEN.pdf

16 pages

SHA-512:

580a45904f9fa18c2c38a42d113cef1b223614b0f71c2d7
43bd5740fdc77fe50fb99b644c26303d5947a1d39db351
a6c31dbae5ca56df277b14be506b3fbd264

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KERSTIN ELISABETH ERICSSON	 Signed	04.05.2026 18:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/06/25)
	Authenticated	04.05.2026 18:43	Low	
Mats Arne Ingemar Cederberg	 Signed	06.05.2026 14:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/08)
	Authenticated	06.05.2026 14:46	Low	
ANDERS MÖRTLUND KITTI	 Signed	07.05.2026 20:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/04)
	Authenticated	06.05.2026 20:35	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	08.05.2026 10:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	08.05.2026 09:57	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Delfinen 747000-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Delfinen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse - Brf Delfinen.pdf

(94951 byte)

SHA-512: 5d6593ee29eaa161a16b2dfb748289846a6aa
909ca790b50c81ab5955d890c938b0941dc9dc226f7f49
80360e09cf5a57ca2e4de343d7bd00471c7526050b322

Underskrifter

2026-05-08 10:01:41 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ceec27b05f937f2401226cfa9dd6b073b034daf62abf6e20a6ca7b0a5f021aff7b426029642c3d8f3684bd105eca933d942ef69d21a5aca7309c821649558c90



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

