



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Delfinen

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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

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

- 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)
- 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)
- Slutfört injustering värmeförsörjningssystem (2022)
- Renovering av lekplats och grönområde (2022)
- Byte av torktumlare (2022)
- Uppfräschning gästlägenhet (2022)
- Utökning av laddplatser till 6 st (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande satsningar:

- Renovering av balkongerna på Odengatan 20 och 22
- OVK besiktning av samtliga ventilationsanläggningar
- Byte av expansionskärl i undercentral
- Byte av fönster-/balkongparti till en lägenhet
- Renovering av 20 fönsterparti i olika byggnader samt en ekport

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2023.
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Renovering eller byte av fönster- och balkongpartier på Odengatan 22
- Renovering och målningsarbeten av fönster och träbyggnader
- Byte av värmeväxlare i undercentral
- Översyn av ventilation i q-märkt byggnad

Därefter kommande större underhåll (fr o m år 2025 och därefter):

- Fortsatta renoverings- och målningsarbeten av fönster och fasader
- Byte av ventilationsaggregat i lägenheter vid innehavares köksrenoveringar
- Byte av tvättstugeutrustning vid behov

Aktiviteter

Två fixardagar har genomförts med mycket god uppslutning för tillsyn av föreningens gemensamma anläggningar. Samtidigt ges tillfälle till dialog mellan medlemmar och information från styrelsen.

Ekonomi

Oroligheterna i vår omvärld fortsatte även under 2023 vilket medförde kostnadsökningar och marknadsoro. Höjda räntor i samband med omskrivning av lån kunde till viss del motverkas av en extra amortering på 2 mnkr.

Osäkerheten inför framtiden påverkade även budgetarbetet 2024. Kostnadsutvecklingen i kombination med fortsatta underhållsåtgärder medförde att styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 7 procent samt även höja avgifterna för parkeringsplatserna. Avgiften för bredband och kabel-TV lämnades oförändrad.

Föreningens redovisade resultat för 2023 är 2 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 år 2023 är således 1026 tkr (Årets resultat exkl avskrivningar).

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Riksbyggen
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv och bredband hos Tele2.
- Miljöstation PreZero

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 med 22 medlemmar närvarande varav 18 röstberättigade.

I samband med höstens fixardag 2023-10-21 genomfördes extra föreningsstämma med anledning av fyllnadsval av styrelseledamot. 45 medlemmar medverkade varav 35 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 104 (102) medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Under året har styrelsen genomfört 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ordförande 2023-01-01 – 2023-10-31
Pernilla Lans	tf ordförande 2023-11-01 – 2023-12-31
Stefan Karlsson	ledamot
Sofie Lans	ledamot
Emilia Lindau	ledamot
Thomas Gundstedt	ledamot
Gabriel Afram	ledamot 2023-10-21 – 2023-12-31

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

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

Föreningsvald revisor är BoRevision i Sverige AB med Malin Johannesson som ordinarie revisor och Magnus Emilsson som revisorssuppleant.

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4761	4033	4421	4 423
Res. efter finansiella poster, tkr	2	-643	-477	-331
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	772	762	762	762
Skuldsättning kr/kvm	5703			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5703			
Sparande per kvm	347			
Räntekänslighet, %	7,4			
Energikostnad per kvm	175			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	84			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Underh.fond	Balans.resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	43 460 566	5 305 687	490 561	-5 272 080	-642 933
Resultatdisp.enl.stämmobeslut -22				-642 933	642 933
				- 5 915 013	
Avsättn enl.plan yttre.underhåll -23			721 000	-721 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-853 742	853 742	
Årets resultat					1 564
Belopp vid årets slut	43 460 566	5 305 687	357 819	-5 782 271	1 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-5 782 271
Årets resultat	<u>1 564</u>
	-5 780 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	<u>-5 780 707</u>
	-5 780 707

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 357 819 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 760 686	4 032 507
Summa rörelsens intäkter		4 760 686	4 032 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 060 131	-2 138 281
Periodiskt underhåll		-853 742	-822 738
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 250	-14 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 743	-152 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 024 084	-1 024 084
Summa rörelsens kostnader		-4 109 951	-4 151 598
Rörelseresultat		650 735	-119 091
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 589	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 760	-524 132
Summa finansiella poster		-649 171	-523 842
Resultat efter finansiella poster		1 564	-642 933
Årets resultat		1 564	-642 933
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 564	-642 933
Reservering till fond för yttre underhåll		-721 000	-650 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		853 742	822 738
Resultat efter fondförändring		134 306	-470 194

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	54 944 516	55 965 446
Mark			15 229 655	15 229 655
Markanläggningar		Not 7	<u>25 228</u>	<u>28 382</u>
			<u>70 199 399</u>	<u>71 223 483</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>70 199 399</u>	<u>71 223 483</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	3 743
Avräkningskonto HSB Göta			296 668	0
Övriga fordringar		Not 8	97 289	95 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	<u>210 682</u>	<u>172 332</u>
			604 640	271 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	3 049 875	0
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank			<u>89 705</u>	<u>4 766 454</u>
			89 705	4 766 454
Summa omsättningstillgångar			<u>3 744 219</u>	<u>5 038 006</u>
Summa tillgångar			<u>73 943 618</u>	<u>76 261 489</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 460 566	43 460 566
Upplåtelseavgifter	5 305 687	5 305 687
Fond för yttre underhåll	357 819	490 561
	<u>49 124 072</u>	<u>49 256 814</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 782 271	-5 272 081
Årets resultat	1 564	-642 933
	<u>-5 780 707</u>	<u>-5 915 013</u>
Summa eget kapital	<u>43 343 364</u>	<u>43 341 800</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 16 897 132	19 425 630
	<u>16 897 132</u>	<u>19 425 630</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 12 787 501	12 608 351
Leverantörsskulder	284 164	274 147
Skatteskulder	12 494	7 398
Övriga skulder	Not 12 58 782	48 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 560 180	555 691
	<u>13 703 122</u>	<u>13 494 059</u>
Summa skulder	<u>30 600 254</u>	<u>32 919 689</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>73 943 618</u>	<u>76 261 489</u>

2023-01-01 2022-01-01

2023-12-31 2022-12-31

Kassaflödesanalys**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	1 564	-642 933
Avskrivningar	1 024 084	1 024 084
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 025 648	381 151

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 419	9 034
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 913	184 252
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 019 142	574 438

Investeringsverksamhet

Investeringar i markanläggningar	0	-31 536
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-31 536

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 349 348	-2 697 648
Inbetalda insatser	0	2 460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 349 348	-237 648

Årets kassaflöde	-1 330 206	305 254
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början *)	4 766 454	4 461 200
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut *)	3 436 248	4 766 454
--	------------------	------------------

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

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 1 589 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 9 287 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 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).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter, bostäder	4 002 588	3 438 924
Hyror	493 624	442 381
Elintäkter	16 506	11 883
Övriga intäkter	339 304	234 002
Bruttoomsättning	4 852 022	4 127 190
Avgiftsbortfall	-81 516	-94 683
Hysesbortfall	-9 820	0
	4 760 686	4 032 507

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	269 683	323 561
Reparationer	220 593	143 214
El	154 867	212 862
Uppvärmning	551 222	552 237
Vatten	204 318	196 760
Sophämtning	130 490	137 271
Kabel-TV, internet	163 262	163 157
Övriga avgifter	72 185	64 542
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	142 921	137 825
Förvaltningsarvoden	108 560	104 503
Övriga driftskostnader	42 030	102 349
	2 060 131	2 138 281
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	15 250	14 000
	15 250	14 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	127 580	127 581
Sociala kostnader	29 163	24 914
	156 743	152 495
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 020 930	1 020 930
Markanläggningar	3 154	3 154
	1 024 084	1 024 084

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
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	-11 923 942	-10 903 012			
Årets avskrivningar	-1 020 930	-1 020 930			
Utgående avskrivningar	-12 944 872	-11 923 942			
Utgående bokfört värde	54 944 516	55 965 446			
Taxeringsvärde för Delfinen 10					
Byggnad - bostäder	70 571 000	70 571 000			
Byggnad - lokaler	618 000	618 000			
	71 189 000	71 189 000			
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	33 080 000			
Mark - lokaler	301 000	301 000			
	33 381 000	33 381 000			
Taxeringsvärde totalt	109 819 000	109 819 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	31 536	0			
Årets investeringar	0	31 536			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 536	31 536			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 154	0			
Årets avskrivningar	-3 154	-3 154			
Utgående avskrivningar	-6 308	-3 154			
Bokfört värde	25 228	28 382			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	97 289	95 477			
	97 289	95 477			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 682	172 332			
	210 682	172 332			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken fastränteplace.	2023-10-24	2023-12-31	3 månader	3,80%	3 049 875
					3 049 875

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	37102695	0,77%	2026-01-28	2 192 000	0
SE-Banken Bolån	37178764	1,44%	2024-05-28	5 993 134	5 993 134
SE-Banken Bolån	37392995	1,83%	2025-04-28	2 779 261	74 500
Stadshypotek AB	151331	1,22%	2027-01-30	5 539 907	0
Stadshypotek AB	164731	2,39%	2026-04-30	3 127 164	0
Stadshypotek AB	196770	4,77%	2024-05-02	3 293 864	3 293 864
Stadshypotek AB	202887	4,57%	2024-06-01	3 426 003	3 426 003
Stadshypotek AB	206700	3,67%	2028-03-30	3 333 300	0
				29 684 633	12 787 501
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 897 132
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 437 693
Kortfristig del av långfristig skuld				12 787 501	12 608 351
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 249 388kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				44 892 000	44 892 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 875	24 111
Arbetsgivaravgifter				19 733	13 949
Mervärdesskatt				2 104	2 355
Övriga kortfristiga skulder				11 070	8 057
				58 782	48 472
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				67 817	39 130
Övriga upplupna kostnader				134 552	162 617
Förutbetalda hyror och avgifter				357 811	353 944
				560 180	555 691

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Emilia Lindau

Gabriel Afram

Leif Stefan Karlsson

Pernilla Lans
tf ordförande

Sofie Lans

Sven-Eric Leandersson
Ordförande

Tomas Gundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMalin Johannesson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Delfinen för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ERIC LEANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:16:53



TOMAS GUNDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:27:04



SOFIE LANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:02:00



LEIF STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:18:04



PERNILLA LANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:59:04



EMILIA LINDAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:43:59



GABRIEL AFRAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:45:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Delfinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:06:22



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.