



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitlöken 1	1984-01-01	1984 och 1985

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7077
28	garageplatser	0
63	p-platser	0
<b>Totalt 185 objekt</b>		<b>7077</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 41 st 3 rok, 30 st 4 rok, 10 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annica Eliasson	Ordförande	2018-05-29	
Thomas Keller	Ledamot	2017-07-03	2023-07-01
Jens Wallin	Ledamot	2008-06-15	
Stefan Gustafsson	Ledamot	2008-06-15	
Håkan Rosén	Ledamot	2020-06-15	
Agneta Wennberg	Ledamot	2021-05-26	
Jane Svensk	Ledamot	2018-05-29	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Eliasson, Stefan Gustafsson, Håkan Rosén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Keller, Jens Wallin, Annica Eliasson, Håkan Rosén och Agneta Wennberg.

Revisorer har varit: Miroslawa Stecki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gulhan Peker och Hans Hillerlöv, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 15 stycken röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Föreningen har under året låtit utföra en del arbeten enligt nedan:

1. Frostsprängt tegel på våra fasader har åtgärdats och arbetet var klart under sommaren 2023.
2. Renovering av träfasaderna på våra, garagelängor, förrådslängor, tvättstuga, miljöhus och gemensamhetslokal.
3. Målning av våra samtliga byggnader med träfasader har utförts.
4. Våra dagvattenbrunnar (12 st) har spolats.

### Övriga väsentliga händelser:

Andra kvartalet 2023 höjdes våra avgifter med 5 %, i oktober 2023 aviserade vi en höjning av våra avgifter med 7 % från första kvartalet 2024.

Fr o m 2024-01-01 höjs premien igen på vår fastighetsförsäkring.

Vattenfall har aviserat en höjning på 17 % för fjärrvärmens januari 2024.

I november 2023 sattes 2 lån om och det ökade våra ränteutgifter för dessa lån med 2,5 %.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Stamspolning har utförts i samtliga fastigheter.
2022	Vi har köpt in och låtit installera 4 stycken nya tvättmaskiner i vår tvättstuga.
2022	Rengöring av vår undercentral och dess rör har utförts.
2022	Montering av sk smart värmestyrning har utförts.
2022	Statusinventering av våra fönster har utförts.
2022	Vi har uppgraderat nödtelefonerna i våra hissar till 4 G, byte av kretskort för GSM.
2022	Vi har grävt ner rör i marken från stupröret intill förrådet vid undercentral/tvättstugan, ( i samband med flytt av den stora busken vid förrådsgaveln) samt grävt igen och lagt plattor på platsen.
2021	Tak hus 1,3,5,7,9 - Monterat stegar och stigare
2021	Fönster - Kittat och tätat alla fönster i Delfinariet, tvättstuga och styrelserum
2021	Mark - Installerat spotlights med rörelsedetektorer vid Delfinariets uteplats och baksidan av tvättstugan
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Monterat en ny tidsstyrd stolpbelysning på parkeringen
2020	Renoverat en garagelänga
2020	Installerat 22 stycken laddplatser för elbilar
2019	Installerat kameraövervakning för miljöhuset, grovsoprum, elektroniksoprum samt tvättstuga.
2019	Bytt ut samtliga utomhusljuskällor till LED
2019	Lagt nytt tak mellan tvättstugan och undercentralen
2019	Lagt nytt tak över Delfinariets uteplats
2018	Samtliga vindar - Tilläggsisolering
2018	Samtliga cykelrum - Kompletterades med hyllor för barnvagnar och barncyklar.
2018	Plåttaken - Renovering av plåttaken på samtliga förråd, garagegaragelängor och portar
2018	Målning av golv i miljöhuset samt renovering av golvbrunn
2018	Samtliga dagvattenbrunnar spolades
2017	Byte av samtliga 5 entré-partier
2017	Spolning av samtliga stammar och byte av kranar för inkommande vatten i samtliga 94 lägenheter.
2016	Målning av samtliga träpaneler i Vitlöksgränd 1-9
2012	Undercentraler byttes ut

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Under våren 2024 kommer en konsult hjälpa oss med att utvärdera möjligheter och kostnader gällande bergvärme och solceller.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	230	221	191	238	201
Skuldsättning, kr/kvm	4 510	4 508	4 649	4 719	4 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 510	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	273	251	236	223	239
Årsavgifter, kr/kvm	787	759	759	753	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	821	834	822	797
Nettoomsättning, tkr	6 230	6 010	6 093	6 040	5 897
Resultat efter finansiella poster, tkr	377	193	29	30	178
Soliditet, %	31	31	30	29	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 940 999	0	0	2 940 999
Underhållsfond, kr	4 937 600	0	362 500	5 300 100
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 878 599</b>	<b>0</b>	<b>362 500</b>	<b>8 241 099</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 574 114	193 238	-362 500	6 404 852
Årets resultat, kr	193 238	-193 238	376 527	376 527
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 767 352</b>	<b>0</b>	<b>14 027</b>	<b>6 781 379</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 645 951</b>	<b>0</b>	<b>376 527</b>	<b>15 022 478</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 500 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 767 352
Årets resultat, kr	376 527
Reservation till underhållsfond, kr	-436 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 781 379</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 781 379</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 230 161	6 002 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 680	6 954
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 394 841</b>	<b>6 009 863</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 684 661	-3 805 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 242	-139 135
Personalkostnader		-353 007	-270 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 176 397	-1 170 787
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 355 308</b>	<b>-5 385 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 039 533</b>	<b>624 038</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 754	1 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-665 760	-432 581
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-663 006</b>	<b>-430 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>376 527</b>	<b>193 238</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>376 527</b>	<b>193 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>376 527</b>	<b>193 238</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	43 101 391	43 818 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	111 678	148 904
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	149 990	15 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>43 363 059</b>	<b>43 982 621</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**43 363 559**      **43 983 121**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 017	1 740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 389 491	3 486 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	272 522	303 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 665 030</b>	<b>3 791 324</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 665 030**      **3 791 324**

### Summa Tillgångar

**48 028 589**      **47 774 445**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 940 999	2 940 999
Fond för yttre underhåll	5 300 100	4 937 600
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 241 099</b>	<b>7 878 599</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 404 852	6 574 114
Årets resultat	376 527	193 238
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 781 378</b>	<b>6 767 352</b>

### Summa Eget kapital

15 022 477 14 645 951

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 913 796	20 828 886
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>29 913 796</b>	<b>20 828 886</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 000 000	11 084 910
Leverantörsskulder		176 311	247 185
Skatteskulder		33 884	6 824
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 971	75 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	871 150	885 149
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 092 316</b>	<b>12 299 608</b>

### Summa Skulder

33 006 112 33 128 494

### Summa Eget kapital och skulder

48 028 589 47 774 445

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 039 533 624 038

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 176 397 1 170 787

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 176 397 1 170 787

Erhållen ränta 2 754 1 781

Erlagd ränta -638 913 -408 916

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 579 771 1 387 690

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 115 399 -165 283

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -149 229 21 320

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-33 829 -143 963

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 545 941 1 243 727

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -556 835 -15 625

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-556 835 -15 625

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -1 000 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -1 000 000

## Årets kassaflöde

989 106 228 102

Likvida medel vid årets början 3 336 013 3 107 911

Likvida medel vid årets slut 4 325 119 3 336 013

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 37 692 610 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 572 251	5 370 588
	Hyror lokaler	106 545	94 139
	Hyror garage och parkeringsplatser	360 485	330 960
	Hyror förbrukningsbaserad	188 856	198 908
	Övriga primära intäkter	14 399	15 014
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 242 536</b>	<b>6 009 609</b>
	Avgiftsbortfall	-12 650	-6 700
	Hysesbortfall	275	0
	<i>Summa</i>	<b>-12 375</b>	<b>-6 700</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 230 161</b>	<b>6 002 909</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	160 962	0
	Övriga sekundära intäkter	3 718	6 954
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>164 680</b>	<b>6 954</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-223 994	-181 498
	Snö och halk-bekämpning	-104 317	-63 152
	Reparationer	-276 706	-418 616
	Planerat underhåll	-73 500	-203 845
	Försäkringsskador	-177 242	-182 441
	Ei	-760 928	-841 482
	Uppvärmning	-664 764	-612 845
	Vatten	-508 794	-519 555
	Sophämtning	-166 750	-131 301
	Fastighetsförsäkring	-225 140	-158 945
	Kabel-TV och bredband	-68 862	-69 346
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 776	-167 196
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 889	-255 004
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 684 661</b>	<b>-3 805 225</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-563
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 976	-46 274
	Administrationskostnader	-19 474	-34 307
	Extern revision	-12 500	-11 875
	Medlemsavgifter	-18 340	-18 340
	Övriga förvaltningskostnader	-19 952	-27 776
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-141 242</b>	<b>-139 135</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 809	1 433
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	945	348
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>2 754</b>	<b>1 781</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-664 680	-431 501
	Övriga räntekostnader	-1 080	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-665 760</b>	<b>-432 581</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 046 818	54 046 818
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
	Årets investeringar	422 470	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 170 288</b>	<b>57 747 818</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 929 726	-12 796 165
	Årets avskrivningar	-1 139 171	-1 133 561
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 068 897</b>	<b>-13 929 726</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 101 391</b>	<b>43 818 092</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 180 000	1 180 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 261 000	1 261 000
	<b>Summa</b>	<b>109 441 000</b>	<b>109 441 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 751 000	47 751 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>47 751 000</b>	<b>47 751 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	217 168	217 168
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 168</b>	<b>217 168</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 264	-31 038
	Årets avskrivningar	-37 226	-37 226
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 490</b>	<b>-68 264</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 678</b>	<b>148 904</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	15 625	0
	Årets investeringar	134 365	15 625
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>149 990</b>	<b>15 625</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500 500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

4 325 119 3 336 014

Skattekonto

64 372 150 295

*Summa Övriga fordringar*

**4 389 491 3 486 309**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

272 522 303 275

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**272 522 303 275**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,44%	2024-08-27	2 000 000	0
Swedbank	3,99%	2026-11-11	6 907 684	0
Swedbank	0,94%	2025-03-25	8 949 135	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	5 000 000	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	4 879 751	0
Swedbank	3,99%	2026-11-11	4 177 226	0
			<b>31 913 796</b>	<b>0</b>

Långfristig del

29 913 796

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 000 000

Kortfristig del

2 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,93%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Källskatt

0 68 805

Övriga kortfristiga skulder

10 971 6 735

*Summa Övriga skulder*

**10 971 75 540**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	596 698	538 573
	Upplupna räntekostnader	79 393	52 546
	Övriga upplupna kostnader	195 059	294 030
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>871 150</b>	<b>885 149</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Delfinen i Tyresö, org.nr. 712400-1624

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Delfinen i Tyresö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Delfinen i Tyresö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mirosława Stecki  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANNICA ELIASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 14:30:54



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 14:32:13



**HÅKAN ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 09:51:23



**JANE SVENSK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 18:52:16



**JENS WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 14:55:58



**AGNETA WENNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 16:00:12



**MIROSLAWA STECKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 17:16:02



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:46:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MIROSLAWA STECKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:38:05



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:46:28

