

ORIGINAL

Styrelsen för
Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01--2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 16 flerbostadshus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21, 23, 25, Stenhuggargatan 2, 4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Föreningens fastighet Delfinen 10 som föreningen innehar med äganderätt ombildades till bostadsrättsförening under år 2007. Föreningens fastigheter utgörs av trä samt stenhus. Fastighetens värdeår är 1988.

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	3	st			219	m ²
		3	st			219	m ²
Lokaler	Hyresrätt	5	st			222	m ²
Garage	Hyresrätt	3	st				
P-platser	Hyresrätt	48	st				
		56	st			222	m ²

AK

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

- OVK-besiktning av samtliga ventilationsanläggningar med efterföljande åtgärder
- Besiktning av samtliga eldstäder samt renovering av två rökkanaler
- Energideklarationer för samtliga byggnader.
- Installation av brandsläckare i samtliga trapphus och brandvarnare i tvättstugor och gångpassager.
- Ommålning av fasad Odengatan 22 (2016).
- Målning av plåttaken av Fortunagatan 21, Stenhuggargatan 4, tvättstugan Fortunagatan 17 och gårdshuset på Fortunagatan 15 (2016).
- Renovering av trädgårdspartiet mellan Fortunagatan 13 och Odengatan 20-22 där även en ny gång har anlagts för att binda samman föreningens innergårdar (2016).
- Kompletterande inköp av stilenliga trädgårdsmöbler (2016).
- Uppmärkning och ommålning av alla parkeringsplatser (2016).
- Byte av dörrar samt renovering av trapphus i Fortunagatan 13 A (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2018 har föreningen gjort följande satsningar;

- Fasad- och fönsterrenovering av q-märkta byggnader (Fortunagatan 13 – 1980) samt sockeln på Stenhuggargatan 2.
- Renovering av tvättstugan och källargången i byggnaden Odengatan 22 där även entrén ut mot trädgården byggdes om.
- Renovering av föreningens trapphus påbörjades under året med Fortunagatan 17 samt Kålgårdsgatan 25 A och B.
- Utöver dessa åtgärder genomfördes även reparationer efter vattenskador som orsakats av kraftiga regn under slutet av 2017.
- Under 2018 installerades två laddstolpar för el-bilar.

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

Under 2019 väntas följande underhållsåtgärder:

- Renovering av trapphus fortsätter.
- Målning av förrådsbyggnader.
- Beredskap inför byte av maskiner i tvättstugor.
- Byte av regler- och termostatventiler kommer att inledas.
- Genomgripande revidering av föreningens underhållsplan kommer att ske under 2019.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt renovering av trapphus samt byte av regler- och termostatventiler.
- Renovering av balkonger samt målning av fönster.

PK

Aktiviteter

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

Ekonomi

Det långsiktiga arbetet med att stärka föreningens likviditet har medfört att årets omfattande renoverings- och underhållsåtgärder har kunnat genomföras med egna medel.

För att trygga föreningens långsiktiga stabilitet har de lån som skrivits om under 2018 bundits på längre sikt men till låga räntenivåer.

Årsavgifterna har legat stilla sedan 2016. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man kunnat behålla avgifterna på samma nivå för fjärde året i rad.

Föreningens redovisade resultat för 2018 är -190 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och installationer som inte påverkar föreningens likviditet (se Not 1). Föreningens driftresultat av löpande verksamhet under 2018 är således +831 tkr (Årets resultat exklusive avskrivningar).

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Riksbyggen, nytecknat avtal under året
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Comhem.
- Miljöstation SUEZ

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. På stämman deltog 24 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut totalt 100 medlemmar varav 71 var röstberättigade. Motsvarande antal föregående år var 102 respektive 71 röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 (12) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ledamot/ordförande
Martin Perdin	sekreterare
Pernilla Lans	ledamot
Sigvard Vågerdal	ledamot
Johnny Gustafsson	ledamot
Evelina Larsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Eric Leandersson, Johnny Gustafsson, Martin Perdin och Evelina Larsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening. 

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

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 389	4 338	4 319	4 343	4 161
Res. efter finansiella poster, tkr	-190	593	-277	-38	-630
Soliditet, %	52 %	51 %	51 %	50 %	50 %
Balansomslutning, tkr	77 016	77 810	77 179	78 873	79 267
Eget kapital, tkr	39 874	40 064	39 471	39 749	39 786
Taxeringsvärde, tkr	70 704	69 458	69 458	63 001	62 848
- varav byggnad, tkr	49 386	48 588	48 588	46 005	45 852
Underhållsfond tkr	891	1 076	886	352	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	762	760	740
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 266	6 753	6 818	7063	7026
Räntekostnader kr/m ²	82	90	112	179	219
Belåningsgrad, % (långfrist.bankskuld/taxvärde)	51%	52%			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Underh.fond	Balans.resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	1 075 775	-5 710 780	593 129
Resultatdisp.enl.stämmobeslut -17				593 129	-593 129
				-5 117 651	
Avsättn.enl.plan yttre.underhåll -18			900 000	-900 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -18			-1 084 874	1 084 874	
Årets resultat					-189 953
Belopp vid årets slut	42 358 593	1 747 660	890 901	-4 932 777	-189 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-5 117 651
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-900 000
Ianspråkt av underhållsfond motsv. årets kostnad	1 084 874
Årets resultat	-189 953
	-5 122 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	-5 122 730
	-5 122 730

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 890 901kr.

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

AK

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 389 467	4 337 904
Summa rörelsens intäkter		4 389 467	4 337 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 877 569	-1 687 328
Periodiskt underhåll		-1 084 874	-423 041
Övriga externa kostnader	Not 3	-12 000	-11 424
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 835	-119 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 020 932	-1 032 431
Summa rörelsens kostnader		-4 116 210	-3 273 771
Rörelseresultat		273 257	1 064 133
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-463 395	-471 010
Summa finansiella poster		-463 210	-471 004
Årets resultat		-189 953	593 129
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-189 953	593 129
Reservering till fond för yttre underhåll		-900 000	-600 041
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 084 874	423 041
Resultat efter fondförändring		-5 079	416 129

AK

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	60 049 166	59 016 557
Mark		15 229 655	15 229 655
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	297 938
		<u>75 278 821</u>	<u>74 544 150</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 278 821</u>	<u>74 544 150</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 862	-174
Övriga fordringar	Not 9	77 843	9 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>149 858</u>	<u>46 788</u>
		229 563	56 284

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonto		<u>1 507 579</u>	<u>3 209 924</u>
		1 507 579	3 209 924

Summa omsättningstillgångar		<u>1 737 142</u>	<u>3 266 208</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

77 015 963	77 810 358
-------------------	-------------------

PK

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	42 358 593	42 358 593
Upplåtelseavgifter	1 747 660	1 747 660
Fond för yttre underhåll	890 901	1 075 775
	<u>44 997 154</u>	<u>45 182 028</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 932 777	-5 710 780
Årets resultat	-189 953	593 129
	<u>-5 122 730</u>	<u>-5 117 651</u>

Summa eget kapital	<u>39 874 424</u>	<u>40 064 377</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 35 884 644	36 242 103
	<u>35 884 644</u>	<u>36 242 103</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11 369 960	386 628
Leverantörsskulder	338 331	454 719
Skatteskulder	3 791	25 643
Övriga skulder	Not 12 42 221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 502 592	636 888
	<u>1 256 895</u>	<u>1 503 878</u>

Summa skulder	<u>37 141 539</u>	<u>37 745 981</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**77 015 963 77 810 358**

AK

Brf Delfinen, 769615-5790

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Kassaflödesanalys**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-189 953	593 129
Avskrivningar	1 020 932	1 032 431
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	830 979	1 625 560

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 279	4 859
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-230 315	408 971
Kassaflöde från löpande verksamhet	427 385	2 039 390

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-1 755 603	-1 264 754
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 755 603	-1 264 754

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-374 127	-370 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-374 127	-370 820

Årets kassaflöde	-1 702 345	403 816
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 209 924	2 806 108
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 507 579	3 209 924
-------------------------------------	------------------	------------------

AK

Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
1,50

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 framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen som beskattas som hyreshus samt 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen som beskattas som småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet för hyreshus samt 7687 kr per lägenhet för småhus.

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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK

Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

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	3 966 924	3 966 700
	Hyrer	546 875	525 718
	Elintäkter	0	1 500
	Övriga intäkter	66 960	35 278
	Bruttoomsättning	4 580 759	4 529 196
	Avgiftsbortfall	-191 292	-191 292
		4 389 467	4 337 904
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	302 058	266 179
	Reparationer	250 218	111 727
	El	131 986	139 050
	Uppvärmning	587 032	539 426
	Vatten	144 592	168 808
	Sophämtning	99 788	89 548
	Kabel-TV, internet	53 682	40 145
	Övriga avgifter	35 207	32 068
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	128 519	118 209
	Förvaltningsarvoden	95 409	98 348
	Övriga driftskostnader	49 080	83 820
		1 877 569	1 687 328
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	11 424
		12 000	11 424
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	98 252	97 204
	Sociala kostnader	22 583	22 343
		120 835	119 547
	Totalt	120 835	119 547
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 020 932	1 032 431
		1 020 932	1 032 431
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	463 006	471 010
	Övriga räntekostnader	389	0
		463 395	471 010

AK

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2094
1988

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

65 897 347

65 480 531

Årets investeringar

2 053 541

966 816

Årets försäljning/ utträngning

-61 500

-550 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 889 388

65 897 347

Ingående ackumulerade avskrivningar

-6 880 790

-6 398 359

Årets avskrivningar

-1 020 932

-1 032 431

Årets försäljning/utträngning

61 500

550 000

Utgående avskrivningar

-7 840 222

-6 880 790

Utgående bokfört värde**60 049 166****59 016 557**

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder

46 166 000

46 166 000

Byggnad - lokaler

452 000

452 000

46 618 000

46 618 000

Småhus - bostäder

2 768 000

1 940 000

Småhus - mark

1 880 000

1 462 000

4 648 000

3 402 000

Mark - bostäder

19 206 000

19 206 000

Mark - lokaler

232 000

232 000

19 438 000

19 438 000

Taxeringsvärde totalt

70 704 000

69 458 000

PK

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	297 938	0
Årets investering		297 938
Omfört till byggnad	-297 938	
Omfört till underhåll		
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>297 938</u>
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	77 843	0
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>9 670</u>
	77 843	9 670
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>149 858</u>	<u>46 788</u>
	149 858	46 788

AK

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37102695	1,31%	2020-01-28	2 633 625	13 500
SE-Banken Bolån	37178764	1,11%	2019-05-28	6 163 940	31 612
SE-Banken Bolån	37392901	0,92%	2021-09-28	2 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392995	1,83%	2025-04-28	3 029 261	50 000
SE-Banken Bolån	42108707	1,44%	2023-03-28	3 333 000	0
Stadshypotek	05-133065-847051	1,10%	2019-01-30	5 780 000	80 000
Stadshypotek	05-133065-849038	1,10%	2019-03-01	3 776 003	100 000
Stadshypotek	05-133065-894942	1,52%	2022-01-30	5 871 875	94 848
Stadshypotek	05-133065-907933	1,44%	2022-04-30	3 333 300	0
				36 254 604	369 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 884 644

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 404 804

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

369 960**386 628****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

44 892 000

44 892 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	24 302	0
Arbetsgivaravgifter	14 585	0
Övriga kortfristiga skulder	3 334	0
	42 221	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 982	39 379
Övriga upplupna kostnader	111 885	275 093
Förutbetalda hyror och avgifter	355 725	322 416
	502 592	636 888

AK

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Jönköping 18 / 3 2019



Sven-Eric Leandersson



Johnny Gustavsson



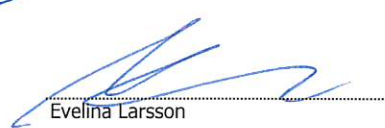
Martin Perdin



Pernilla Lans



Sigvard Vägerdal



Evelina Larsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning



Arthur Kozak

BoRevision AB,

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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*. 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

PK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Delfinen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

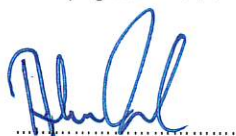
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 / 4 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB