



ORIGINAL

Styrelsen för Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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	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:

- Byte av dörrar samt renovering av trapphus i Fortunagatan 13 A (2016)
- Utbyte av komplett utrustning i tre undercentraler för fjärrvärme (2017)
- Fasad- och fönsterrenovering av q-märkta byggnaderna Fortunagatan 13 A–B samt sockeln på Stenhuggargatan 2 (2018)
- Renovering av tvättstugan och källargången på Odengatan 22 där även entrén ut mot trädgården byggdes om (2018)
- Installation av två laddstolpar (2018)
- Renovering av trapphus på Fortunagatan 17 samt Kålgårdsgatan 25 A och B (2018)
- 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)
- Nyanläggning av trädgårdsland (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande satsningar:

- 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
- Byte av trallvirke och skadade stolpar, plåtarbete och målning av utanpåliggande balkonger
- OVK-besiktning
- Utökning av antal laddplatser för el-fordon till totalt 4 platser
- Renovering av samtliga trädgårdsgrindar samt byte av leksand i sandlådor

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar underhållsplanen årligen.

Under nästa år väntas följande underhållsåtgärder:

- Renovering av trapphus Kålgårdsgatan 23
- Byte av gungställning
- Etapp 1, byte av reglerventiler och termostater i samtliga byggnader och lägenheter

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av undercentraler för värmeförsörjning
- Målning av fasader och fönster
- Etapp 2, byte av reglerventiler och termostater i samtliga byggnader och lägenheter

Aktiviteter

Trots Coronapandemin har både vårens och höstens fixardagar kunnat genomföras under ledorden "social gemenskap med social distans".

Coronapandemin

År 2020 präglades av den världsomspännande Coronapandemin. De tydligaste konsekvenserna för föreningen var de olika försiktighetsåtgärder som vidtogs kring medlemsmöten och leverantörernas insatser i lägenheter och byggnader. Alla planerade möten och åtgärder kunde dock genomföras.

AK

Omvärldsbevakning

Föreningen har sedan 2016 aktivt bevakat både planering och byggnation av grannkvarteret Drotten. Även kommunens utformning av trafikmiljön kring kvarteret Drotten har kunnat påverkas. Kommunens fortsatta detaljplanering kring Kålgården i övrigt följs noggrant.

Ekonomi

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2016 och inkluderar sedan 2019 även avgifterna för bredband, TV och IP-telefoni. Inför verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att särredovisa dessa obligatoriska avgifter vid avisering av årsavgifterna.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 beslutades därför att årsavgifterna för driften av föreningens verksamhet (exklusive avgifterna för bredband, TV och IP-telefoni) kunde sänkas med 1%. Med tillägg av de obligatoriska avgifterna blir den genomsnittliga årsavgiften 758 kr/kvm för 2021 (762 kr/kvm för 2020). Utöver ovanstående justering sker en generell höjning av hyrorna för bilplatserna med 50 kr/mån.

Föreningens redovisade resultat för 2020 är -394 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och installationer som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens driftresultat av löpande verksamhet under 2020 är således 627 tkr (Årets resultat exklusive avskrivningar).

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Riksbyggen, nytecknat avtal under året
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv och bredband hos Com Hem.
- Miljöstation SUEZ

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 23 (27) medlemmar. Föreningen hade vid årets slut totalt 93 (98) medlemmar varav 71 (71) var röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ordförande
Fredrik Bengtsson	ledamot
Pernilla Lans	ledamot
Linnéa Broman	ledamot
Johnny Gustafsson	ledamot
Evelina Larsson	ledamot

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

AK

Bostadsrättsföreningen Delfinen

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

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 423	4 387	4 389	4 338	4 319
Res. efter finansiella poster, tkr	-331	258	-190	593	-277
Soliditet, %	52 %	52 %	52 %	51 %	51 %
Balansomslutning, tkr	76 254	76 877	77 016	77 810	77 179
Eget kapital, tkr	39 802	40 133	39 874	40 064	39 471
Taxeringsvärde, tkr	92 864	92 864	70 704	69 458	69 458
- varav byggnad, tkr	56 438	56 438	49 386	48 588	48 588
Underhållsfond tkr	985	1 342	891	1 076	886
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	762	762	762
 Bankskuld kr/m ²	 6 821	 6 893	 6 965	 7 037	 7 108
Räntekostnader kr/m ²	107	92	82	90	112
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	38 %	38 %	51 %	52 %	

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Uppl.avg.</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balans.resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	1 342 262	-5 574 091	258 213
Resultatdisp.enl.stämmobeslut -19				<u>258 213</u>	-258 213
				-5 315 878	
 Avsättn enl.plan yttre.underhåll -20			800 000	-800 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -20			-1 156 768	1 156 768	
Årets resultat					-331 081
Belopp vid årets slut	42 358 593	1 747 660	985 494	-4 959 110	-331 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-4 959 110
Årets resultat	<u>-331 081</u>
	-5 290 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	<u>-5 290 191</u>
	-5 290 191

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 985 494 kr.

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

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 422 978	4 387 409
Summa rörelsens intäkter		4 422 978	4 387 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 940 893	-2 024 177
Periodiskt underhåll		-1 156 768	-448 639
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 466	-11 964
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 395	-123 078
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 020 930	-1 020 930
Summa rörelsens kostnader		-4 257 452	-3 628 788
Rörelseresultat		165 526	758 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 795	-500 408
Summa finansiella poster		-496 608	-500 408
Årets resultat		-331 081	258 213
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-331 081	258 213
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 156 768	448 639
Resultat efter fondförändring		25 687	-193 148

AK

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6, 9	58 007 306	59 028 236
Mark		15 229 655	15 229 655
		<u>73 236 961</u>	<u>74 257 891</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 236 961</u>	<u>74 257 891</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 041	823
Övriga fordringar	Not 7	98 631	98 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	166 935	158 053
		<u>274 607</u>	<u>257 507</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 742 299	2 362 072
		<u>2 742 299</u>	<u>2 362 072</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 016 906</u>	<u>2 619 579</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

76 253 867 76 877 470

AK

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

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	985 494	1 342 262
	<u>45 091 747</u>	<u>45 448 515</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 959 110	-5 574 091
Årets resultat	-331 081	258 213
	<u>-5 290 192</u>	<u>-5 315 878</u>

Summa eget kapital	<u>39 801 555</u>	<u>40 132 637</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>32 790 454</u>	<u>34 994 077</u>
		32 790 454	34 994 077

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 711 648	886 373
Leverantörsskulder		413 398	336 671
Skatteskulder		14 032	10 625
Övriga skulder	Not 10	34 912	41 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>487 868</u>	<u>475 539</u>
		3 661 858	1 750 756

Summa skulder		<u>36 452 312</u>	<u>36 744 833</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

76 253 867 76 877 470

AK

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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.

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 1 429 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 8 349 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

PK

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

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	3 966 924
	Hyror	592 907	565 400
	Elintäkter	9 270	0
	Övriga intäkter	61 248	53 902
	Bruttoomsättning	4 630 349	4 586 226
	Avgiftsbortfall	-191 292	-191 292
	Hysesbortfall	-16 079	-7 525
		4 422 978	4 387 409

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	275 829	361 572
	Reparationer	199 316	166 851
	El	113 154	130 508
	Uppvärmning	502 373	572 419
	Vatten	174 326	178 522
	Sophämtning	108 637	104 167
	Kabel-TV, internet	196 779	191 702
	Övriga avgifter	52 596	41 901
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	129 355	124 959
	Förvaltningsarvoden	104 245	102 271
	Övriga driftskostnader	84 283	49 305
		1 940 893	2 024 177

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 466	11 964
		14 466	11 964

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	104 062	99 748
	Löner och andra ersättningar	0	2 000
	Sociala kostnader	20 333	21 330
	Totalt	124 395	123 078

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 020 930	1 020 930
		1 020 930	1 020 930

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2094

1988

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 889 388

67 889 388

67 889 388

67 889 388

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-8 861 152

-1 020 930

-9 882 082

-7 840 222

-1 020 930

-8 861 152

Utgående bokfört värde

58 007 306

59 028 236

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

53 184 000

486 000

53 670 000

53 184 000

486 000

53 670 000

Småhus - bostäder
Småhus - mark

2 768 000

1 880 000

4 648 000

2 768 000

1 880 000

4 648 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

34 198 000

348 000

34 546 000

34 198 000

348 000

34 546 000

Taxeringsvärde totalt

92 864 000

92 864 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto

98 631

98 631

98 631

98 631

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

166 935

166 935

158 053

158 053

AK

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	37102695	0,80%	2026-01-28	2 606 625	13 500
SE-Banken Bolån	37178764	1,44%	2024-05-28	6 088 134	40 000
SE-Banken Bolån	37392901	1,11%	2020-12-28	2 333 300	2 333 300
SE-Banken Bolån	37392995	1,83%	2025-04-28	2 929 261	50 000
SE-Banken Bolån	42108707	1,44%	2023-03-28	3 333 000	0
Stadshypotek AB	05-133065-10087	1,21%	2023-03-01	3 576 003	100 000
Stadshypotek AB	05-133065-2455	1,26%	2023-01-30	5 620 000	80 000
Stadshypotek AB	05-133065-894942	1,52%	2022-01-30	5 682 179	94 848
Stadshypotek AB	05-133065-907933	1,44%	2022-04-30	3 333 300	0
				35 501 802	2 711 648

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 790 154

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 610 062

Kortfristig del av långfristig skuld

2 711 648

886 373

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

44 892 000

44 892 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	19 197	21 125
Arbetsgivaravgifter	11 439	12 586
Mervärdesskatt	4 001	3 095
Övriga kortfristiga skulder	275	4 742
	34 912	41 548

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	37 058	37 753
Övriga upplupna kostnader	101 911	108 292
Förutbetalda hyror och avgifter	348 899	329 494
	487 868	475 539

AK



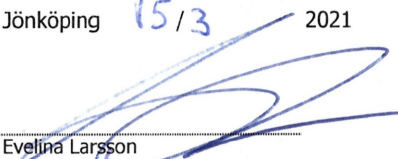
HSB - där möjligheterna bor

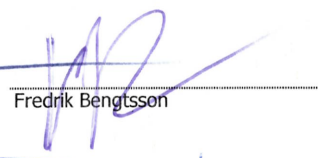
Brf Delfinen, 769615-5790

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Jönköping 15/3 2021


Evelina Larsson


Fredrik Bengtsson

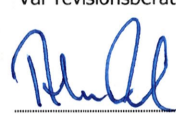

Linnéa Broman


Pernilla Lans


Johnny Gustavsson


Sven-Eric Leandersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning



Arthur Kozak

BoRevision AB, av föreningen utsedd revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

AK

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 2020 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.

Göteborg den 26 / 3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB