

Styrelsen för Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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	52	st				
		60	st			222	m ² RK

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

- Ommålning av fasad samt besiktning och renovering av balkonger på 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)
- Belysningen i soprum mm har försetts med rörelsedetektorer (2016)
- Målningsarbeten och fönsterbyte på föreningens träbyggnader (2010-2014).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2017 har föreningen gjort följande satsningar;

- Utbyte av komplett utrustning i 3 undercentraler för fjärrvärme
- OVK-besiktning av samtliga ventilationsanläggningar med efterföljande åtgärder
- Rensning av ventilationskanalerna på Odengatan 22
- Genomgång av säkringsnivåer på samtliga el-centraler
- Besiktning av samtliga eldstäder samt renovering av två rökkanaler
- Byte av knappsatser till samtliga kodlås
- Underhållet av de q-märkta byggnaderna Fortunagatan 13 A-B inleddes under 2017 med renovering av samtliga fönster i enlighet med Länsmuséets riktlinjer samt montering av energiglas i innerbågarna
- Renovering av trädgårdslandet mot gården vid Odengatan 22 påbörjades

Utöver underhållsåtgärderna upprättades under 2017 även energideklarationer för samtliga byggnader. Dessutom installerades brandsläckare i samtliga trapphus och brandvarnare i tvättstugor och gångpassager.

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

Under 2018 väntas följande underhållsåtgärder:

- Fortsatt renovering av de q-märkta byggnaderna Fortunagatan 13 A-B
- Tvättstugan på Odengatan 22 kommer att renoveras och förses med nytt golv.
- Gårdsentrén Odengatan 22 kommer att byggas om.
- Renovering av trapphus kommer att inledas

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Provtryckning av samtliga 26 eldstäder
- Målningsarbeten av "röda byggnader"
- Byte av regler- och termostatventiler kommer att förberedas.

Aktiviteter

Två städ- och fixardagar genomfördes under året med god uppslutning. Aktiviteterna ses också som ett led i föreningsdemokratin med tillfälle för dialog mellan styrelse och medlemmar om vår gemensamma miljö, anläggningar och förening. Insamlade synpunkter utgör ett av underlagen för styrelsens åtgärdsplanering.

Ekonomi

Det långsiktiga arbetet med att stärka föreningens likviditet har fortsatt under 2017 för att föreningen därigenom ska klara de närmaste årens underhåll med egna medel.

Under året har ca 25% av lånen omförhandlats med lägre kostnader som följd.

Årsavgifterna har legat stilla under 2016 och 2017. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att behålla avgifterna på samma nivå.

Föreningens redovisade resultat för 2017 är 593 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1032 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 2017 är således 1 625 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 2017-05-15. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra stämma hölls 2017-06-13 med anledning av stadgeändring.

Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 71). Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 (13) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sigvard Vågerdal och Pernilla Lans.

Styrelsen har under året hållit 15 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	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 338	4 319	4 343	4 161
Res. efter finansiella poster, tkr	593	-277	-38	-630
Soliditet, %	51 %	51 %	50 %	50 %
Balansomslutning, tkr	77 810	77 179	78 873	79 267
Eget kapital, tkr	40 064	39 471	39 749	39 786
Taxeringsvärde, tkr	69 458	69 458	63 001	62 848
- varav byggnad, tkr	48 588	48 588	46 005	45 852
Underhållsfond tkr	1 076	886	352	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	760	740
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 753	6 818	7063	7026
Räntekostnader kr/m ²	90	112	179	219
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	53 %			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Underh.fond	Balans.resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	42358593	1747660	885 947	-5 243 462	-277491
Resultatdisp.enl.stämmobeslut -16			12 828	-290 318	277491
			898 775	-5 533 780	
Avsättn.enl.plan yttre.underhåll -17			600 041	-600 041	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -17			-423 041	423 041	
Årets resultat					593129
Belopp vid årets slut	42358593	1 747660	1 075 775	-5 710 780	593 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-5 710 780
Årets resultat	<u>593 129</u>
	-5 117 651

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	600 041
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-423 041
Balanserad förlust	<u>-5 294 651</u>
	-5 117 651

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 075 775 kr.

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 337 904	4 319 353
Summa rörelsens intäkter		4 337 904	4 319 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 687 328	-1 865 204
Periodiskt underhåll	Not 3	-423 041	-637 172
Övriga externa kostnader	Not 4	-11 424	-10 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-119 547	-118 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 032 431	-1 358 627
Summa rörelsens kostnader		-3 273 771	-3 989 524
Rörelseresultat		1 064 133	329 829
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6	1 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-471 010	-608 389
Summa finansiella poster		-471 004	-607 319
Årets resultat		593 129	-277 491
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		593 129	-277 491
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 041	-650 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		423 041	637 172
Resultat efter fondförändring		416 129	-290 319

Balansräkning**2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	59 016 557	59 082 172
Mark		15 229 655	15 229 655
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	297 938	0
		<u>74 544 150</u>	<u>74 311 827</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 544 150</u>	<u>74 311 827</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-174	382
Övriga fordringar	Not 11	9 670	18 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 788	42 102
		<u>56 284</u>	<u>61 143</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bank		<u>3 209 924</u>	<u>2 806 108</u>
		3 209 924	2 806 108
Summa omsättningstillgångar		<u>3 266 208</u>	<u>2 867 251</u>

Summa tillgångar**77 810 358 77 179 078** ^{PK}

Balansräkning**2017-12-31****2016-12-31****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	1 075 775	885 947
	<u>45 182 028</u>	<u>44 992 200</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 710 780	-5 243 462
Årets resultat	593 129	-277 491
	<u>-5 117 651</u>	<u>-5 520 952</u>

Summa eget kapital	<u>40 064 377</u>	<u>39 471 248</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>36 242 103</u>	<u>36 612 923</u>
	36 242 103	36 612 923

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 386 628	386 628
Leverantörsskulder	454 719	210 228
Skatteskulder	25 643	0
Övriga skulder	Not 14 0	34 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>636 888</u>	<u>463 951</u>
	1 503 878	1 094 907

Summa skulder	<u>37 745 981</u>	<u>37 707 830</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**77 810 358 77 179 078** AK

Brf Delfinen, 769615-5790

Kassaflödesanalys

2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	593 129	-277 491
Avskrivningar	1 032 431	1 358 627
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 625 560	1 081 136

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 859	36 773
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	408 971	-74 738
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 039 390	-37 965

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-1 264 754	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 264 754	0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-370 820	-1 341 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-370 820	-1 341 628

Årets kassaflöde 403 816 -1 379 593

Likvida medel vid årets början 2 806 108 3 104 565

Likvida medel vid årets slut 3 209 924 2 806 108

AK

Noter**2017-01-01
2017-12-31****2016-01-01
2016-12-31****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	1,56
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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.

AK

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	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	3 966 700	3 966 924
	Hyrer	525 718	520 133
	Elintäkter	1 500	1 800
	Övriga intäkter	35 278	21 788
	Bruttoomsättning	4 529 196	4 510 645
	Avgiftsbortfall	-191 292	-191 292
		4 337 904	4 319 353
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	266 179	326 827
	Reparationer	111 727	213 392
	El	139 050	156 055
	Uppvärmning	539 426	554 200
	Vatten	168 808	152 709
	Sophämtning	89 548	91 287
	Kabel-TV, internet	40 145	46 767
	Övriga avgifter	32 068	28 220
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 209	114 228
	Förvaltningsarvoden	98 348	90 306
	Övriga driftskostnader	83 820	91 213
		1 687 328	1 865 204
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	423 041	637 172
		423 041	637 172
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 424	10 500
		11 424	10 500
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	97 204	96 452
	Sociala kostnader	22 343	21 569
		119 547	118 021
	Totalt	119 547	118 021
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 032 431	1 358 627
		1 032 431	1 358 627

PK

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränta kortfristiga placeringar och avräkningskonto	0	935
	Övriga ränteintäkter	6	135
		<u>6</u>	<u>1 070</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	471 010	608 389
		<u>471 010</u>	<u>608 389</u>

AK

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2094	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	65 480 531	65 480 531
Årets investeringar	966 816	0
Årets försäljning/ utrangering	-550 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 897 347	65 480 531
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 398 359	-5 039 732
Årets avskrivningar	-1 032 431	-1 358 627
Årets försäljning/utrangering	550 000	0
Utgående avskrivningar	-6 880 790	-6 398 359
Utgående bokfört värde	59 016 557	59 082 172
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	1 940 000	1 940 000
Småhus - mark	1 462 000	1 462 000
	3 402 000	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	69 458 000	69 458 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	297 938	0
Utgående anskaffningsvärde	297 938	0
Pågående nyanläggning avser fönster och fasadrenovering på Fortunagatan 13. Beräknad utgift uppgår till ca 500 000 kr och beräknas färdigt under våren 2018.		
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	106
Skattekonto	0	15 229
Övriga fordringar	9 670	3 324
	9 670	18 659
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 788	42 102
	46 788	42 102

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37102695	0,82%	2017-12-28	2 647 125	13 500
SE-Banken Bolån	37178764	0,74%	2017-12-19	6 195 552	31 612
SE-Banken Bolån	37392901	0,56%	2018-01-13	2 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392995	2,72%	2018-04-28	3 083 428	66 668
SBAB	25713389	0,70%	2018-03-20	3 333 300	0
Stadshypotek	05-133065-847051	1,10%	2019-01-30	5 860 000	80 000
Stadshypotek	05-133065-849038	1,10%	2019-03-01	3 876 003	100 000
Stadshypotek	05-133065-894942	1,52%	2022-01-30	5 966 723	94 848
Stadshypotek	05-133065-907933	1,44%	2022-04-30	3 333 300	0
				36 628 731	386 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

36 242 103

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 695 591

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

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

Uttagna pantbrev i fastighet

44 892 000

44 892 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	19 770
Arbetsgivaravgifter	0	13 855
Övriga kortfristiga skulder	0	475
	0	34 100

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 379	16 923
Övriga upplupna kostnader	275 093	108 315
Förutbetalda hyror och avgifter	322 416	338 713
	636 888	463 951

AK

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Jönköping 26 / 3 2018

Evelina Larsson

Johnny Gustavsson

Martin Perdin

Pernilla Lans

Sigvard Vägerdal

Sven-Eric Leandersson

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 06 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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. Risker 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.

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 2017 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 6 / 4 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB