



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Delfinen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

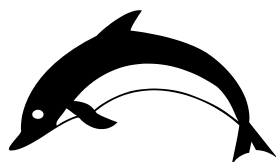
Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Bostadsrättsföreningen Delfinen

Kallelse till och dagordning för brf Delfinens ordinarie årsstämma den 20 maj 2021 klockan 18.30 i samlingslokalen, Delfinriet

- 1. Föreningsstämmans öppnande**
- 2. Val av stämмоordförande**
- 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- 4. Godkännande av röstlängd**
- 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.**
- 6. Godkännande av dagordning**
- 7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet.**
- 8. Val av minst två rösträknare**
- 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning**
- 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning**
- 11. Genomgång av revisorernas berättelse**
- 12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- 13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**
- 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**
- 15. Beslut om arvoden och principer för ersättningar för förtroendevalda som valts av föreningsstämman**
- 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**
- 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.**
- 18. Presentation av HSB-ledamot.**
- 19. Beslut om antal revisorer och suppleant.**
- 20. Val av revisorer och suppleant.**
- 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen och val av denna. En ledamot utses till valberedningens ordförande.**
- 22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB**
- 23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.**
- 24. Föreningsstämman avslutas.**

Styrelsen Brf Delfinen



Org Nr: 712400-1624

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Org.nr: 712400-1624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vitlöken 1 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	94	7 077
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	3
Parkeringar och garageplatser	90	0

Föreningens fastighet är byggd 1984 och har värdeår 1984.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring genom AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

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

1. Projektet med att uppföra 22 stycken laddplatser för elbilar har slutförts, och vi har erhållit 50% av kostnaden från Naturvårdsverket.
2. En garagelänga är renoverad i samband med ett försäkringsärende, samtidigt har den stora elcentralen på längans ena gavel blivit utbytt mot en liten elcentral, vilket gör parkeringsplatsen närmast gaveln lättare att använda.
3. Bommarna vid port 9 och port 1 har flyttats en bit längre bort från garagen, detta för att i -och avstigning i bilar, inte ska blockera garageportarna.
4. Efter besiktning av våra hängrännor, stuprör och tak, har vi varit tvungna att byta en del hängrännor och stuprör samt renovera och byta ut träpanelen högst upp på gavlarna vid samtliga 5 hus. Det har också monterats ett snörskydd vid Delfinariets entré.
5. Vid fastighetsbesiktningen uppmärksammades vi på att stenlistorna vid våra husgavlar var mättade, därför har det grävts ner nya dagvattenledningar från stenlistorna på samtliga 5 hus, detta för att förhindra vattenskador på våra fastigheter.
6. Vi har tvingats ta ner en del träd som har varit planterade för nära våra byggnader, träden hade nu blivit för stora för att deras placering skulle vara säker för våra fastigheter. Vi har även tagit ner en del träd som lutade eller var ruttna och troligen vid en storm skulle falla mot våra hus.
7. Vi har låtit underhålla fönstren i våra trapphus, genom att låta kitta om alla fönster i samtliga trapphus.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Delfinariets uteplats	En spotlight som styrs av rörelsedetektor ska monteras
2021	Tvättstugans baksida	En spotlight som styrs av rörelsedetektor ska monteras
2021	Samtliga 5 hus	Stigare och takstegar ska monteras på taken, det är ett krav för att takarbeten ska kunna utföras.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	Renoverat en garagelänga
2020	Parkering	Installerat 22 stycken laddplatser för elbilar
2019	Miljöhuset	Installerat kameraövervakning
2019	Grovsoprum	Installerat kameraövervakning
2019	Elektroniksoprum	Installerat kameraövervakning
2019	Tvättstuga	Installerat kameraövervakning
2019	Mark	Bytt ut samtliga utomhusjuskällor till LED
2019	Tvättstugan	Lagt nytt tak mellan tvättstugan och undercentralen
2019	Delfinariet	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, garagelängor och portar
2018	Golv	Målning av golv i miljöhuset samt renovering av golvbrunn
2018	Brunnar	Samtliga dagvattenbrunnar spolades
2017	Byggnad	Byte av samtliga 5 entré -partier.
2017	Stammar	Spolning av samtliga stammar och byte av kranar för inkommande vatten i samtliga 94 lägenheter
2016	Fasad	Målning av samtliga träpaneler i Vitlöksgränd 1-9
2012	Undercentral	Undercentraler byttes ut

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under 2020 amorterat 500 000 kr på ett av våra fastighetslån. Vi planerar att även 2021 amortera 500 000 kr. Under andra kvartalet 2020 höjdes våra avgifter med 3 %.

Vi fortsätter att undersöka möjligheten att installera solfångare på föreningens tak.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-09. Vid stämman deltog 20 medlemmar, 5 hushåll representerades av 2 personer.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annica Eliasson	Ordförande
Thomas Keller	Vice Ordförande
Lena Andersson	Sekreterare
Jens Wallin	Ledamot
Stefan Gustafsson	Ledamot
Mattias Åhlander	Ledamot
Jane Svensk	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-09 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annica Eliasson	Ordförande
Thomas Keller	Vice ordförande
Lena Andersson	Sekreterare
Jens Wallin	Ledamot
Stefan Gustafsson	Ledamot
Håkan Rosén	Ledamot
Jane Svensk	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annica Eliasson, Thomas Keller, Lena Andersson och Jens Wallin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten varav 1 var konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annica Eliasson, Thomas Keller, Jens Wallin och Lena Andersson Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mirosława Stecki Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Thomas Keller (ordinarie), Annica Eliasson (vice).

Valberedning

Valberedningen består av Ronny Larsson (Vitlöksgränd 9), Hans Hillerlöv (Vitlöksgränd 1) och Agneta Wennberg (Vitlöksgränd 7).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 123 (123) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	753	737	737	736	676
Totala intäkter kr/kvm*	822	797	792	792	729
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	201	245	297	231
Belåning, kr/kvm	4 719	4 790	4 931	5 072	5 213
Räntekänslighet	6%	7%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	525	535	501	450	443
Energikostnader kr/kvm	223	239	241	198	179

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 040	5 897	5 757	5 604	5 152
Resultat efter finansiella poster	30	178	258	678	582
Soliditet	29%	29%	28%	27%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 040 012
Rörelsekostnader	-	5 595 739
Finansiella poster	-	414 521
Årets resultat		29 752
Planerat underhåll	+	572 316
Avskrivningar	+	1 085 251
Årets sparande		1 687 319
Årets sparande per kvm total yta		238

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 940 999	0	5 095 173	6 179 969	178 208
Reservering till fond 2020			243 000	-243 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-572 316	572 316	
Balanserad i ny räkning				178 208	-178 208
Årets resultat					29 752
Belopp vid årets slut	2 940 999	0	4 765 857	6 687 493	29 752


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 358 177
Årets resultat	29 752
Reservering till underhållsfond	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond	572 316
Summa till stämmans förfogande	6 717 245

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 717 245
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 040 012	5 896 948
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 578 026	-3 623 835
Övriga externa kostnader	Not 3	-112 984	-178 783
Planerat underhåll		-572 316	-170 498
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 163	-241 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 085 251</u>	<u>-1 074 936</u>
Summa rörelsekostnader		-5 595 739	-5 289 292
Rörelseresultat		444 273	607 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 748	2 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-416 269</u>	<u>-432 431</u>
Summa finansiella poster		-414 521	-429 448
Årets resultat		29 752	178 208

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>45 618 636</u>	<u>46 084 989</u>
		45 618 636	46 084 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>45 619 136</u>	<u>46 085 489</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 773	10 528
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 047 376	3 076 926
Övriga fordringar	Not 9	44 862	-19 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>248 440</u>	<u>202 408</u>
		3 346 451	3 270 346
Summa omsättningstillgångar		<u>3 346 451</u>	<u>3 270 346</u>
Summa tillgångar		<u>48 965 587</u>	<u>49 355 836</u>

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 940 999	2 940 999
Yttre underhållsfond	4 765 857	5 095 173
	<u>7 706 856</u>	<u>8 036 172</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 687 493	6 179 969
Årets resultat	29 752	178 208
	<u>6 717 245</u>	<u>6 358 177</u>
Summa eget kapital	<u>14 424 101</u>	<u>14 394 349</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>20 964 661</u>	<u>33 913 796</u>
	20 964 661	33 913 796
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 449 135	0
Leverantörsskulder	359 938	327 300
Skatteskulder	17 497	12 609
Övriga skulder	Not 13 13 208	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>737 048</u>	<u>707 782</u>
	13 576 826	1 047 691
Summa skulder	34 541 487	34 961 487
Summa eget kapital och skulder	<u>48 965 587</u>	<u>49 355 836</u>

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	29 752	178 208
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 085 251	1 074 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 115 003	1 253 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 655	-13 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	80 000	99 321
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 089 348	1 338 735
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-618 898	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-618 898	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-29 550	338 735
Likvida medel vid årets början	3 076 926	2 738 191
Likvida medel vid årets slut	3 047 376	3 076 926

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 



HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 429 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. Beskattning 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 37 692 610 kr. X

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 331 561	5 214 480
Individuell mätning el	220 664	255 698
Hyror	357 584	357 078
Övriga intäkter	140 408	75 822
Bruttoomsättning	<u>6 050 217</u>	<u>5 903 078</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 205	-6 130
	6 040 012	5 896 948
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	360 072	471 474
Reparationer	529 992	328 104
El	809 670	894 234
Uppvärmning	598 633	664 967
Vatten	394 289	385 960
Sophämtning	200 609	239 704
Fastighetsförsäkring	98 929	90 362
Kabel-TV och bredband	65 548	52 424
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	159 056	154 168
Förvaltningsarvoden	326 824	317 500
Övriga driftkostnader	34 404	24 938
	3 578 026	3 623 835
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	17 272
Hyror och arrenden	375	938
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 296	36 950
Administrationskostnader	38 031	34 183
Extern revision	10 750	10 475
Konsultkostnader	0	60 625
Medlemsavgifter	22 532	18 340
	112 984	178 783
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 200	186 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	47 763	45 039
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	247 163	241 239
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 439	1 312
Övriga ränteintäkter	309	1 670
	1 748	2 982
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	414 441	431 962
Övriga räntekostnader	1 828	469
	416 269	432 431

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 977 384	52 977 384
Anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
Årets investeringar	618 898	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 297 282	56 678 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 593 395	-9 518 459
Årets avskrivningar	-1 085 251	-1 074 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 678 646	-10 593 395
Utgående bokfört värde	45 618 636	46 084 989
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 064 000	1 064 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 409 000	1 409 000
Summa taxeringsvärde	86 273 000	86 273 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	44 862	44 862
Övriga fordringar	0	-64 378
	44 862	-19 516
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 867	202 408
Upplupna intäkter	20 573	0
	248 440	202 408

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. X

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659495119	1,46%	2023-11-24	4 177 226	0
Swedbank	2752416392	0,74%	2021-06-28	500 000	0
Swedbank	2753789979	1,25%	2022-11-25	4 879 751	0
Swedbank	2757807470	1,25%	2022-11-25	5 000 000	0
Swedbank	2850064441	1,05%	2021-06-23	8 949 135	0
Swedbank	2850064474	1,46%	2023-11-24	6 907 684	0
Swedbank	2850625985	0,75%	2021-05-28	3 000 000	0
				33 413 796	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 413 796**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **20 964 661**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 47 751 000 47 751 000**Not 12 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 12 449 135 0
12 449 135 **0****Not 13 Övriga skulder**Momsskuld 13 208 0
13 208 **0****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 29 027 30 671
Förutbetalda hyror och avgifter 500 328 461 575
Övriga upplupna kostnader 207 693 215 536
737 048 **707 782**

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut. 



HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 2021-04-22


Annica Eliasson


Håkan Rosén


Jane Svensk

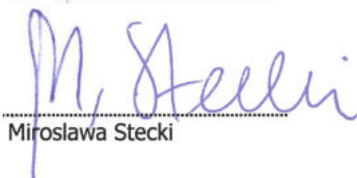

Jens Wallin

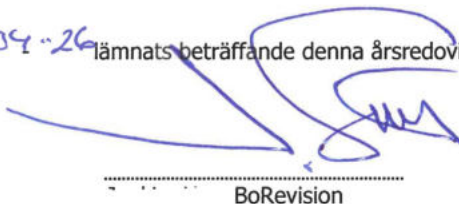

Lena Andersson


Stefan Gustafsson


Thomas Keller

Vår revisionsberättelse har 2021-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mirosława Stecki


BoRevision

Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 2020 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Tyresö den 26/4 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Mirosława Stecki
Av föreningen vald revisor

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 2020 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

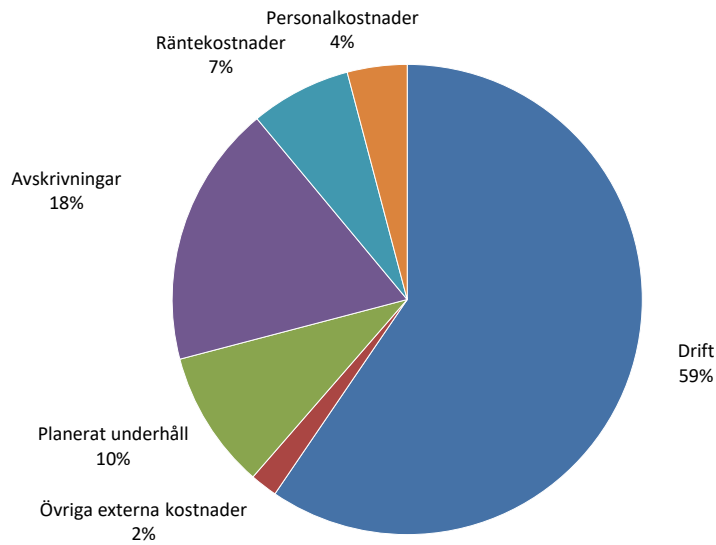
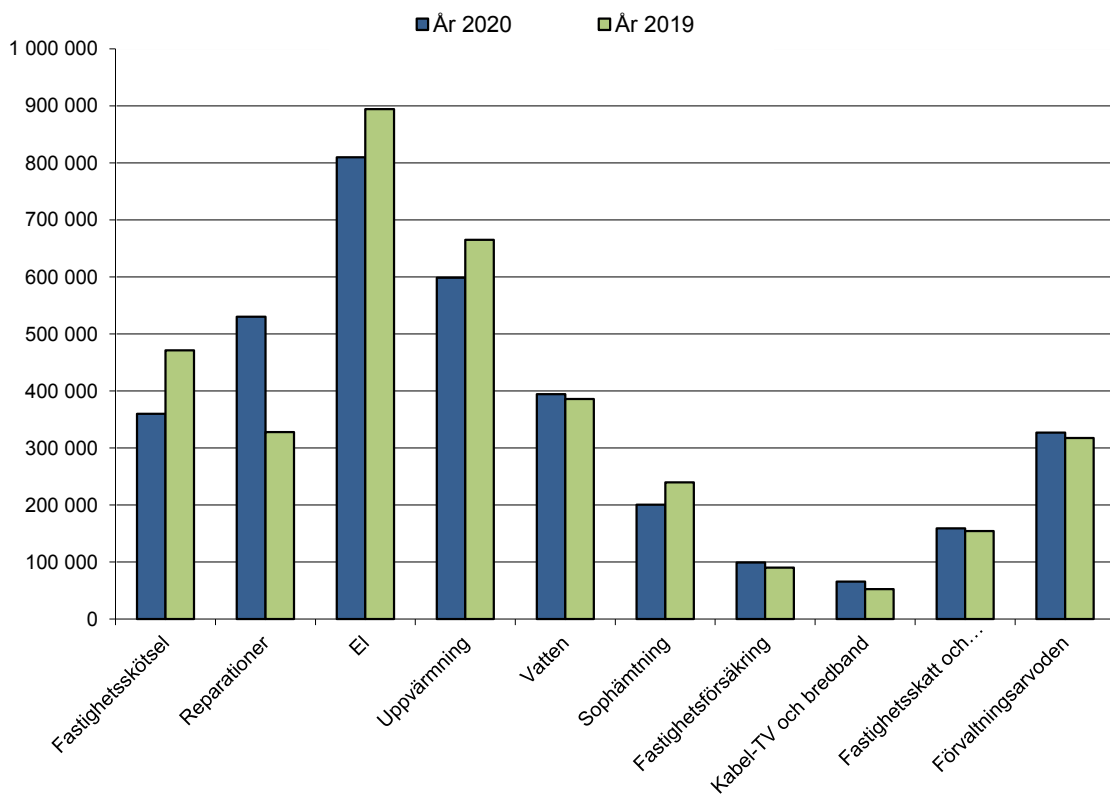
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Tyresö den 23/04 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....

Mirosława Stecki
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Delfinen 2021

Omval	Styrelseordförande	1 år	Annica Eliasson
Omval	Ledamot	2 år	Thomas Keller
Omval	Ledamot	2 år	Jens Wallin
Nyval	Ledamot	2 år	Agneta Wennberg
Nyval	Ledamot	1 år	Robin Grandin
Kvarstår	Ledamot	1 år	Stefan Gustafsson
Kvarstår	Ledamot	1 år	Håkan Rosen

Revisor

Omval	Revisor	1 år	Mira Stecki
-------	---------	------	-------------

Avgående styrelsemedlemmar

Lena Andersson

Valberedningen överlämnar till årsmötet att välja ny valberedning

Tyresö 2021-03-06

Ronny Larsson

Agneta Wennberg

Hans Hillerlöv



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor