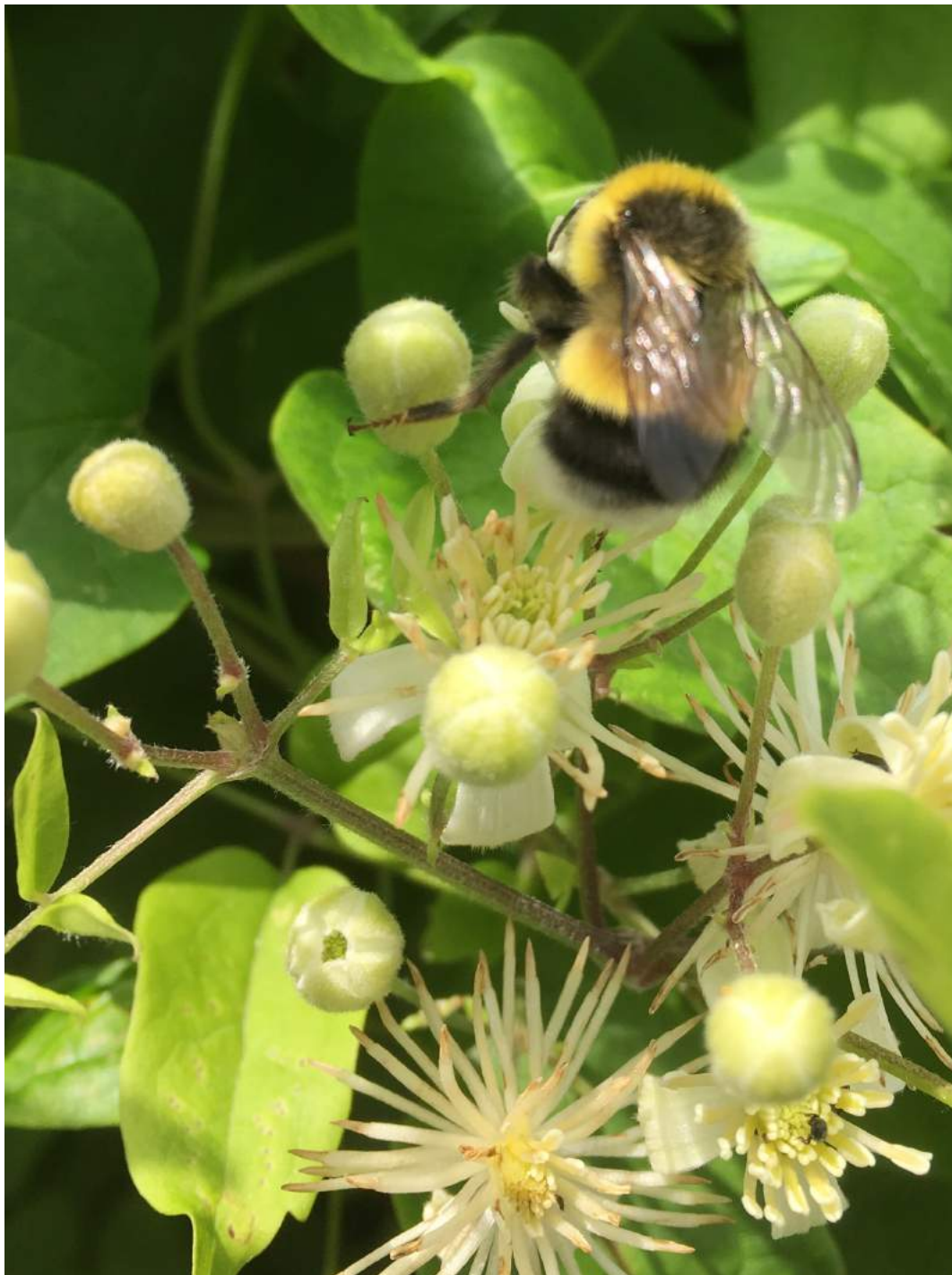




*Bild från Vitlöksgränd
Foto: Lena Andersson*

HSB BRF DELFINEN

ÅRSREDOVISNING 2018



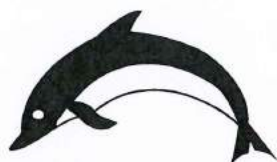
HSB – där möjligheterna bor

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, driftskostnader 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 Stockholms 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 23 maj 2019 klockan 18.30 i samlingslokalen, Delfinariet

Fullmakt till stämman finns på www.hsbportalen.se "mallar och blanketter" eller fråga någon i styrelsen.

- 1. Föreningsstämmans öppnande**
- 2. Val av stämmoordförande**
- 3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare**
- 4. Godkännande av röstlängd**
- 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.**
- 6. Godkännande av dagordning**
- 7. Val av två personer att jämte stämmoordförande 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



Org Nr: 712400-1624

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Org.nr: 712400-1624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

618



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	94	7 077
Lokaler	2	3
Parkeringsplatser	62	
Garageplatser	26	

Lokalerna som har angivits ovan utgörs av hyra av mastplatser. I föreningen finns även gemensamma utrymmen som utgörs av tvättstuga och föreningslokal.

Föreningens fastighet är byggd 1984 med värdeår 1984.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Färdigställande och byte av elavtal till IMD-El genom Homesolution.

Vi har tilläggsisolerat vindarna på samtliga 5 hus under december 2018.

Vi har byggt om i samtliga cykelrum och satt upp hyllor för barnvagnar och barncyklar.

Vi har renoverat samtliga garage-, uteförråd- och entrétak, vilket innebar översyn av plåt, skrapning och målning.

Vi har målat golvet i miljöhuset och åtgärdat golvbrunnen i miljöhuset.

Vi har spolat dagvattenbrunnarna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Gem utrymmen	Byte av plasttak utanför gemensamhetslokalen Delfiniet och utanför tvättstugan samt byte av infravärmare utanför Delfiniet.
2019	Stammar	Spolning av samtliga stammar.
2019	Förråd	Utplacering av cykelgarage.
2020	Balkong	Målning av balkongplattornas undersida.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 vitlöksgränd 1-9.
ca 2012	UC	Undercentraler byttes ut.

CAF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Övriga väsentliga händelser

Vi har amorterat 1 miljon kronor på föreningens fastighetslån under 2018. Amortering planeras även för 2019.

Bytet av elavtal till IMD-EL innebär att ett kollektivt elavtal har tecknats av föreningen.

Vi undersöker möjligheter för laddning av elbilar och laddhybrider.

Vi undersöker möjligheter för att installera solfångare på fastigheternas tak.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 24 medlemmar plus 7 hushåll som representerades av 2 personer, 17 stycken röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annica Eliasson
Thomas Keller
Evy Bengtsson
Jens Wallin
Mattias Åhlander
Stefan Gustafsson
Jane Svensk

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annica Eliasson, Thomas Keller, Evy Bengtsson, Jens Wallin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande mötet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annica Eliasson, Thomas Keller, Evy Bengtsson, Jens Wallin. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Mirosława Stecki Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Lena Andersson (Vitlöksgränd 7) och Ronny Larsson (Vitlöksgränd 9).

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 2017-10-10 av Rahms hus och Byggt teknik AB.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 122 (123) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (13) överlåtelser skett.

ME



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	737	736	676	731	715
Totala intäkter kr/kvm	813	792	728	784	824
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	245	297	231	282	253
Belåning, kr/kvm	4 931	5 072	5 213	5 355	5 496
Räntekänslighet	7%	7%	8%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	468	405	392	359	366
Energikostnader kr/kvm	241	198	179	144	180

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 757	5 604	5 152	5 551	5 831
Resultat efter finansiella poster	258	678	582	1 091	718
Soliditet	28%	27%	26%	25%	23%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

MF

**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		5 756 662
Rörelsekostnader	-	5 174 764
Finansiella poster	-	323 865
Årets resultat		258 033
Planerat underhåll	+	401 098
Avskrivningar	+	1 074 607
Årets sparande		1 733 737
Årets sparande per kvm total vta		245

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 940 999	0	5 203 768	5 135 015	678 326
Reservering till fond 2018			296 000	-296 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-401 098	401 098	
Balanserad i ny räkning				678 326	-678 326
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					258 033
Belopp vid årets slut	2 940 999	0	5 098 671	5 918 438	258 033

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	5 813 341
Årets resultat	258 033
Reservering till underhållsfond	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond	401 098
Summa till stämmans förfogande	6 176 471

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 176 471
-------------------------	------------------

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

ME

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 756 662	5 604 260
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 316 875	-2 866 994
Övriga externa kostnader	Not 3	-146 610	-98 291
Planerat underhåll		-401 098	-409 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 575	-223 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 607	-1 017 201
Summa rörelsekostnader		-5 174 764	-4 615 152
Rörelseresultat		581 898	989 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 920	4 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-326 785	-315 185
Summa finansiella poster		-323 865	-310 782
Årets resultat		258 033	678 326

ME

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	47 159 925	47 325 356
	<u>47 159 925</u>	<u>47 325 356</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>47 160 425</u>	<u>47 325 856</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

14 430	9 157
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 738 191	3 293 649
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	57 731	62 051
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	107 529	104 809
	<u>2 917 881</u>	<u>3 469 667</u>

Kassa och bank

Not 11	0	10 331
--------	---	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 917 881</u>	<u>3 479 998</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>50 078 306</u>	<u>50 805 854</u>
-------------------	-------------------

MF

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 940 999

2 940 999

Yttre underhållsfond

5 098 671

5 203 768

8 039 670

8 144 767*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 918 438

5 135 015

Årets resultat

258 033

678 326

6 176 471

5 813 341

Summa eget kapital

14 216 141

13 958 108**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

34 913 796

35 911 020

34 913 796

35 911 020

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

223 919

265 221

Skatteskulder

2 609

541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

721 842

670 964

948 369

936 726

Summa skulder

35 862 165

36 847 746

Summa eget kapital och skulder

50 078 306

50 805 854

MK

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Kassaflödesanalys****2018-01-01 2017-01-01**
2018-12-31 2017-12-31**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 258 033 678 326

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 074 607 1 017 201

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 332 640 1 695 527

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -3 673 -19 159

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 11 643 55 644

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 340 611 1 732 012

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -909 176 -850 440

Kassaflöde från investeringsverksamhet -909 176 -850 440

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -997 224 -1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -997 224 -1 000 000

Årets kassaflöde -565 789 -118 428**Likvida medel vid årets början 3 303 980 3 422 409****Likvida medel vid årets slut 2 738 191 3 303 980**

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

ME



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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.

MF

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 214 480	5 210 160
	Årsavgifter el	153 396	0
	Hyror	355 320	353 255
	Övriga intäkter	38 371	46 690
	Bruttoomsättning	5 761 567	5 610 105
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 905	-5 808
	Hyresförluster	0	-37
		5 756 662	5 604 260
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	520 734	507 721
	Reparationer	80 197	88 589
	El	808 213	477 452
	Uppvärmning	722 532	594 469
	Vatten	326 534	326 924
	Sophämtning	226 087	238 258
	Fastighetsförsäkring	86 845	80 262
	Kabel-TV och bredband	51 310	50 504
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	144 168	142 100
	Förvaltningsarvoden	323 846	327 145
	Övriga driftkostnader	26 410	33 570
		3 316 875	2 866 994
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	16 562	15 404
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 278	22 882
	Administrationskostnader	61 661	31 852
	Extern revision	10 213	9 813
	Konsultkostnader	556	0
	Medlemsavgifter	18 340	18 340
		146 610	98 291
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	182 000	179 200
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Sociala avgifter	43 375	34 266
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		235 575	223 666
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 390	1 480
	Ränteintäkter skattekonto	0	17
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 460
	Övriga ränteintäkter	1 531	446
		2 920	4 403
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 197	314 735
	Övriga räntekostnader	588	450
		326 785	315 185

MF

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 068 208	51 217 768
Anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
Årets investeringar	909 176	850 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 678 384	55 769 208
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 443 852	-7 426 651
Årets avskrivningar	-1 074 607	-1 017 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 518 459	-8 443 852
Utgående bokfört värde	47 159 925	47 325 356
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 043 000	1 043 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	806 000	806 000
Summa taxeringsvärde	73 249 000	73 249 000
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	57 731	57 731
Övriga fordringar	0	4 320
	57 731	62 051
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	107 529	104 809
	107 529	104 809
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	0	10 331
	0	10 331

MK

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659495119	1,46%	2023-11-24	4 177 226	0
Swedbank	2752416392	1,58%	2019-06-19	2 000 000	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	1,12%	2019-08-23	3 000 000	0
				34 913 796	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 913 796

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 913 796

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 47 751 000 47 751 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 024	10 571
Förutbetalda hyror och avgifter	428 303	481 008
Övriga upplupna kostnader	246 515	179 385
	721 842	670 964

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

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-04-16

Annica Eliasson

Evy Bengtsson

Jane Svensk

Jens Wallin

Mattias Ahlander

Stefan Gustafsson

Thomas Keller

Vår revisionsberättelse har 2019-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mirosława Stecki

Martin Fredriksson

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

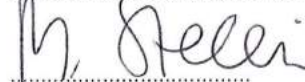
Stockholm den 17 / 4 - 2019



Martin Fredriksson

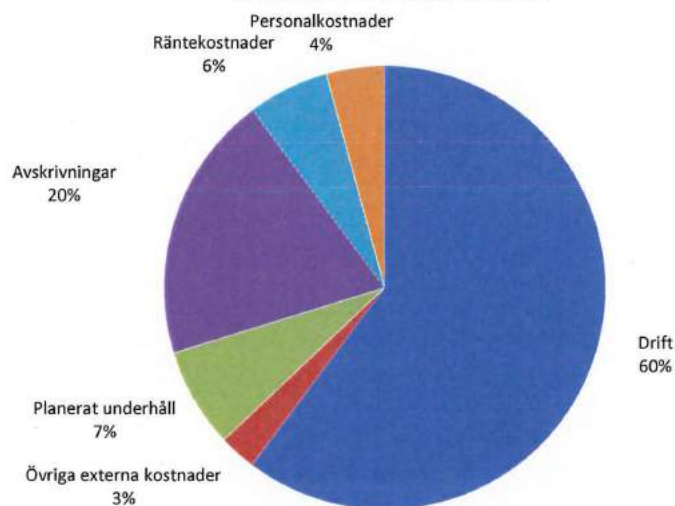
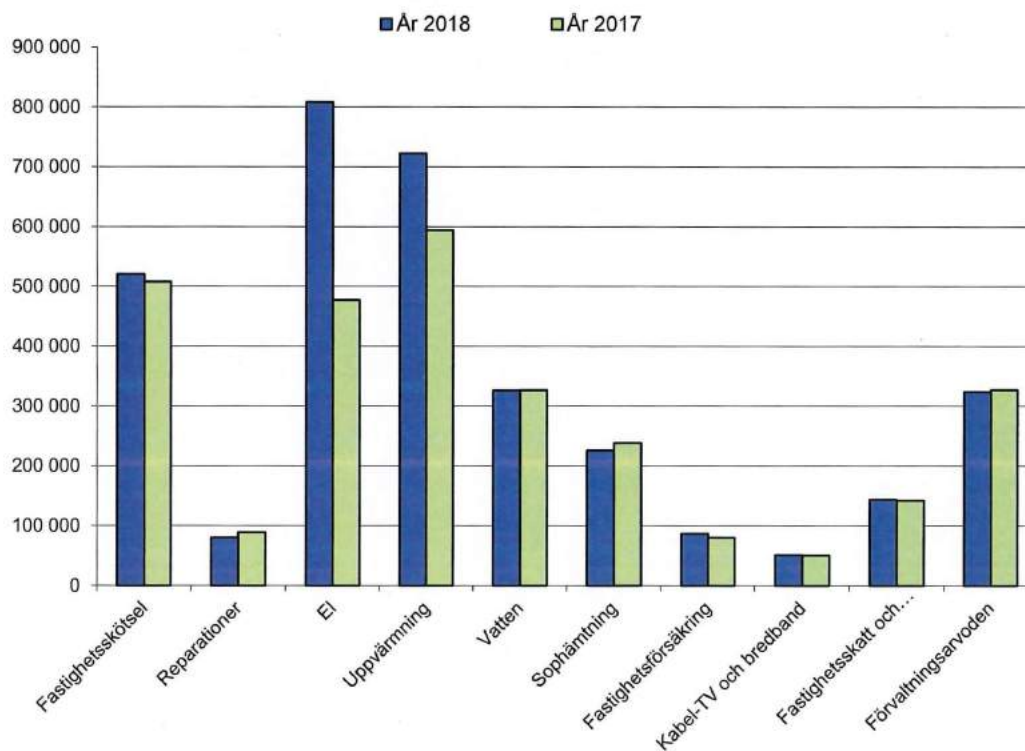
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Miroslav Stecki

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Valberedningen BRF Delfinen Förslag

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Delfinen 2019

Omval	Styrelseordförande	1 år	Annica Eliasson
Kvarstår	Ledamot	1 år	Stefan Gustafsson
Kvarstår	Ledamot	1 år	Mattias Åhlander
Nyval	Ledamot	2 år	Lena Andersson
Omval	Ledamot	2 år	Thomas Keller
Omval	Ledamot	2 år	Jens Wallin

Revisor

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

Avgående styrelsemedlemmar

Evy Bengtsson

Valberedningen överlämnar till årsmötet att välja ny valberedning

Tyresö 2019-03-25

Lena Andersson

Ronny Larsson



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: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor