



Vår på Vitlöksgränd

HSB BRF DELFINEN

ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

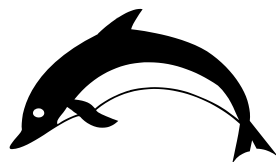
Att bo i en bostadsrättsförening

- 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 9 Juni 2020 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

2019-01-01 - 2019-12-31

unz



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Parkeringar och garageplatser	90	0

Föreningens fastighet är byggd 1984 med värdeår 1984.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Föreningen har under året utfört en del arbeten och påbörjat en del projekt enligt nedan:

1. Utrustat miljöhuset, grovsoprummet, elektroniksoprummet och tvättstugan med kameraövervakning, vilket även varit efterfrågat av många boenden en längre tid
2. Bytt ut samtliga utomhusljuskällor till LED, där man inte kunnat byta enbart ljuskällan har hela armaturen bytts ut. Åtgärden kommer att sänka föreningens elkostnader
3. Köpt ett cykelgarage som komplement till cykelrummen
4. Renoverat en del av utrustningen vid lekplatsen
5. Lagt nytt tak mellan tvättstugan och undercentralen samt köpt material för att även byta taket över Delfinariets uteplats
6. Ansökt om bidrag från Naturvårdsverket för att installera laddplatser för laddbara elbilar. Föreningen har fått ett positivt svar och under 2020 kommer projektet igång

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Parkering	Installation av laddplatser
2020	Garage	Påbörjat renovering av garage, arbetet fortsätter under 2020-2021

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har amorterat 1 miljon kronor på föreningens fastighetslån under 2019. Amortering planeras även för 2020. Föreningen fortsätter undersöka möjligheterna för att installera solfångare på fastigheternas tak. Under andra kvartalet 2020 höjs avgifterna med 3 %, information kring det har gått ut separat.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 21 medlemmar plus 5 hushåll som representerades av 2 personer.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annica Eliasson
Thomas Keller
Lena Andersson
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, Stefan Gustafsson och Mattias Åhlander.

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

Firmatecknare

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

Revisorer

Miroslawa Stecki Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Ronny Larsson (Vitlöksgränd 9) och Hans Hillerlöv (Vitlöksgränd 1).

Underhållsplan

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

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-20.

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.

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

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 (122) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (10) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	737	737	736	676	731
Totala intäkter kr/kvm	833	813	792	728	784
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	201	245	297	231	282
Belåning, kr/kvm	4 790	4 931	5 072	5 213	5 355
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	512	468	405	392	359
Energikostnader kr/kvm	239	241	198	179	144

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 897	5 757	5 604	5 152	5 551
Resultat efter finansiella poster	178	258	678	582	1 091
Soliditet	29%	28%	27%	26%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	5 896 948
Rörelsekostnader	- 5 289 292
Finansiella poster	- 429 448
Årets resultat	178 208
Planerat underhåll	+ 170 498
Avskrivningar	+ 1 074 936
Årets sparande	1 423 642
Årets sparande per kvm total yta	201

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 940 999	0	5 098 671	5 918 438	258 033
Reservering till fond 2019			167 000	-167 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-170 498	170 498	
Balanserat i ny räkning				258 033	-258 033
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					178 208
Belopp vid årets slut	2 940 999	0	5 095 173	6 179 969	178 208

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 176 471
Årets resultat	178 208
Reservering till underhållsfond	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond	170 498
Summa till stämmans förfogande	6 358 177

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 358 177
-------------------------	------------------

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

OK

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 896 948	5 756 662
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 623 835	-3 316 875
Övriga externa kostnader	Not 3	-178 783	-146 610
Planerat underhåll		-170 498	-401 098
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-241 239	-235 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 936	-1 074 607
Summa rörelsekostnader		-5 289 292	-5 174 764
Rörelseresultat		607 656	581 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 982	2 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-432 431	-326 785
Summa finansiella poster		-429 448	-323 865
Årets resultat		178 208	258 033

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	46 084 989	47 159 925
	46 084 989	47 159 925

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

46 085 489	47 160 425
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 528	14 430
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 076 926	2 738 191
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	-19 516	57 731
-------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	202 408	107 529
--------	---------	---------

3 270 346	2 917 881
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 270 346	2 917 881
-----------	-----------

Summa tillgångar

49 355 836	50 078 306
-------------------	-------------------

100%

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 940 999

2 940 999

Yttre underhållsfond

5 095 173

5 098 671

8 036 1728 039 670*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 179 969

5 918 438

Årets resultat

178 208

258 033

6 358 1776 176 471

Summa eget kapital

14 394 34914 216 141**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

33 913 79634 913 79633 913 79634 913 796*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

327 300

223 919

Skatteskulder

12 609

2 609

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

707 782721 8421 047 691948 369

Summa skulder

34 961 487

35 862 165

Summa eget kapital och skulder**49 355 836****50 078 306***max*

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	178 208	258 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 074 936	1 074 607
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 253 144	1 332 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 730	-3 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	99 321	11 643
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 338 735	1 340 611
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-909 176
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-909 176
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-997 224
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-997 224
Årets kassaflöde	338 735	-565 789
Likvida medel vid årets början	2 738 191	3 303 980
Likvida medel vid årets slut	3 076 926	2 738 191

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.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 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.

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 214 480	5 214 480
Årsavgifter el	255 698	153 396
Hyrer	357 078	355 320
Övriga intäkter	75 822	38 371
Bruttoomsättning	5 903 078	5 761 567
Avgifts- och hyresbortfall	-6 130	-4 905
	5 896 948	5 756 662
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	471 474	520 734
Reparationer	328 104	80 197
El	894 234	808 213
Uppvärmning	664 967	722 532
Vatten	385 960	326 534
Sophämtning	239 704	226 087
Fastighetsförsäkring	90 362	86 845
Kabel-TV och bredband	52 424	51 310
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	154 168	144 168
Förvaltningsarvoden	317 500	323 846
Övriga driftkostnader	24 938	26 410
	3 623 835	3 316 875
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	17 272	16 562
Hyrer och arrenden	938	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 950	39 278
Administrationskostnader	34 183	61 661
Extern revision	10 475	10 213
Konsultkostnader	60 625	556
Medlemsavgifter	18 340	18 340
	178 783	146 610
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	182 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	45 039	43 375
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	241 239	235 575
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 312	1 390
Övriga ränteintäkter	1 670	1 531
	2 982	2 920
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	431 962	326 197
Övriga räntekostnader	469	588
	432 431	326 785

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter

2019-12-312018-12-31

Not 7Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader52 977 38452 068 208

Anskaffningsvärde mark3 701 0003 701 000

Årets investeringar0909 176

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden56 678 38456 678 384

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar-9 518 459-8 443 852

Årets avskrivningar-1 074 936-1 074 607

Utgående ackumulerade avskrivningar-10 593 395-9 518 459

Utgående bokfört värde46 084 98947 159 925

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder61 000 00052 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler1 064 0001 043 000

Taxeringsvärde mark - bostäder22 800 00019 400 000

Taxeringsvärde mark - lokaler1 409 000806 000

Summa taxeringsvärde86 273 00073 249 000

Not 8Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde500500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden500500

Andel i HSB Stockholm500500

Not 9Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto44 86257 731

Övriga fordringar-64 3780

-19 51657 731

Not 10Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader202 408107 529

202 408107 529

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

Not 11Skulder till kreditinstitut

LåneinstitutLånenummerRäntaRänteändr dagBeloppNästa års amortering

Swedbank26594951191,46%2023-11-244 177 2260

Swedbank27524163920,95%2020-03-281 000 0000

Swedbank27537899791,25%2022-11-254 879 7510

Swedbank27578074701,25%2022-11-255 000 0000

Swedbank28500644411,05%2021-06-298 949 1350

Swedbank28500644741,46%2023-11-246 907 6840

Swedbank28506259850,91%2020-02-283 000 0000

33 913 7960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del33 913 796

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till33 913 796

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut47 751 00047 751 000

copy

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

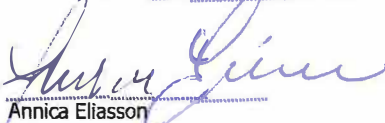
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	30 671	47 024
Förutbetalda hyror och avgifter	461 575	428 303
Övriga upplupna kostnader	215 536	246 515
	707 782	721 842

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

Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-02


Annica Eliasson


Thomas Keller


Jens Wallin


Lena Andersson


Mattias Ahlander


Stefan Gustafsson


Jane Svensk

Vår revisionsberättelse har 2020-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Martin Fredriksson


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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Ug

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 2019 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 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 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 2 / 5 2020

2020-05-05



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

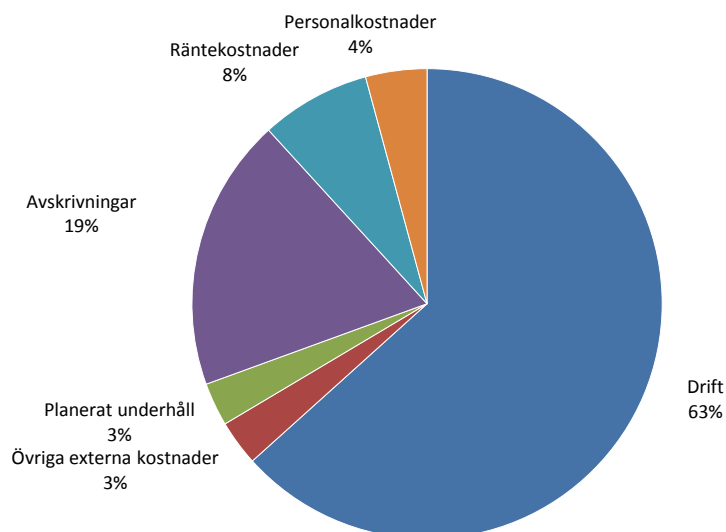


Av föreningen vald revisor

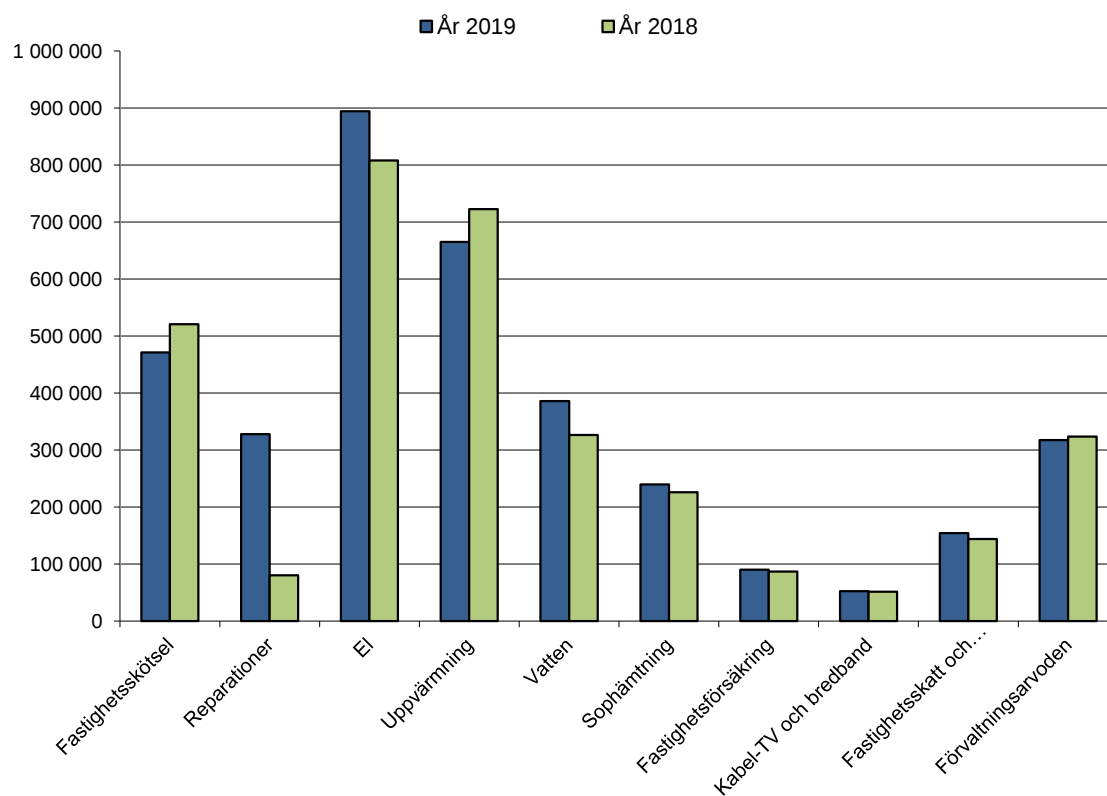
Martin Fredriksson

HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningen BRF Delfinen Förslag

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Delfinen 2020

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

Revisor

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

Avgående styrelsemedlemmar

Mattias Åhlander

Valberedningen överlämnar till årsmötet att välja ny valberedning

Tyresö 2020-04-15

Ronny Larsson

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 bnf

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 omsättnings-tillgångar 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, upplåtelse-avgifter 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor