



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Delfinen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

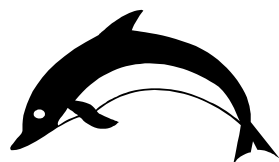
Att bo i en bostadsrättsförening

- 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 10 maj 2023 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. Styrelsen ställer frågan ang, montering av solpaneler på föreningens tak till föreningsstämman.**
- 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

2022-01-01 - 2022-12-31

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighe	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitlöken 1	1984-01-01	1984 och 1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector med styrelseansvarsförsäkring som ingår genom AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Anta	Benämning	Total yta m ²
1	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7077
94	garageplatser	0
27	p-platser	0
Totalt 184 objekt		707

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 41 st 3 rok, 30 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annica Eliasson	Ordförande	2018-05-29
Thomas Keller	Ledamot/Vice	2017-07-03
Jens Wallin	ordförandeLedamot	2008-06-15
Stefan Gustafsson	Ledamot	2008-06-15
Håkan Rosén	Ledamot	2020-06-15
Agneta Wennberg	Ledamot/Sekreterare	2021-05-26
Jane Svensk	HSB-ledamot	2018-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Eliasson, Thomas Keller, Jens Wallin, Agneta Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Keller, Jens Wallin, Annica Eliasson, Agneta Wennberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mirosława Stecki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gulhan Peker och Hans Hillerlöv, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 16 medlemmar och 1 medlem var representerad med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-29.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:

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

1. Stamspolning har utförts i samtliga fastigheter.
2. Vi har köpt in och låtit installera 4 stycken nya tvättmaskiner i vår tvättstuga.
3. Rengöring av vår undercentral och dess rör har utförts.
4. Montering av sk smart värmestyrning har utförts.
5. Statusinventering av våra fönster har utförts.
6. Vi har uppgraderat nödtelefonerna i våra hissar till 4 G, byte av kretskort för GSM.
7. Vi har grävt ner rör i marken från stupröret intill förrådet vid undercentral/tvättstugan, (i samband med flytt av den stora busken vid förrådsgaveln) samt grävt igen och lagt plattor på platsen.

Tidigare större utförda underhåll:

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Tak hus 1,3,5,7,9	Monterat stegar och stigare
2021	Fönster	Kittat och tätat alla fönster i Delfinariet, tvättstuga och styrelserum
2021	Mark	Installerat spotlights med rörelsedetektorer vid Delfinariets uteplats och baksidan av tvättstugan
2021	Byggnad	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Mark	Monterat en ny tidsstyrd stolpbelysning på parkeringen
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 utomhusljuskällor 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

- Distriktberätt av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det kommande året:

Årta	Ändamå
2023	Byggnad - Frostsprängt tegel på några av våra fasader ska åtgärdas.
2023	Mark - Nymålning av markeringar för P-platsena m m på vår parkering.
2023	Byggnad - Renovering av träfasaderna på våra förråd, garage, miljöhus m fl
2023	Byggnad - Målning av träfasaderna
2023	Brunnar - 12 stycken dagvattenbrunnar ska spolas

Övriga väsentliga händelser:

Föreningen har under 2022 amorterat 1 miljon kronor på ett av våra fastighetslån, vi har nu 2 miljoner kronor kvar på just det lånet och det är nu bundet till 2024, vilket innebär att vi först efter omsättningsdagen 2024 kan amortera på lånet, tanken är att om vi har möjlighet så ska vi lösa lånet i sin helhet under 2024.

I november 2022 aviserade vi en kommande höjning av avgifterna/hyran med 5 procent, höjningen träder i kraft andra kvartalet 2023.

Försäkringspremien för vår fastighetsförsäkring har höjts med ca 100 000 kronor för år 2023.

Vi har från november 2022 något ökade ränteutgifter på 2 av föreningens lån, dessa lån band vi i förtid redan i maj 2022 (innan omsättningsdagen i november 2022) vilket innebär att vi nu har en lägre ränta än om vi väntat till omsättningsdagen i november.

Vi fortsätter att undersöka det bästa alternativet för att installera solfångare på föreningens tak samt att fortsatt undersöka andra möjliga energiförbättringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	202	202	202	201	201
Sparande, kr/kvm	221	191	238	201	245
Skuldsättning, kr/kvm	4 508	4 649	4 719	4 790	4 931
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	251	236	223	239	241
Driftskostnad, kr/kvm	538	586	525	535	501
Årsavgifter, kr/kvm	759	759	753	737	737
Totala intäkter, kr/kvm	821	834	822	797	792
Nettoomsättning, tkr	6 010	6 093	6 040	5 897	5 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	193	29	30	178	258
Soliditet, %	31	30	29	29	28

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 940 999	0	0	2 940 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 819 445	0	118 155	4 937 600
S:a bundet eget kapital, kr	7 760 444	0	118 155	7 878 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 663 657	28 611	-118 155	6 574 114
Årets resultat, kr	28 611	-28 611	193 238	193 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 692 268	0	75 083	6 767 352
S:a eget kapital, kr	14 452 712	0	193 238	14 645 951

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 322 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 845 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

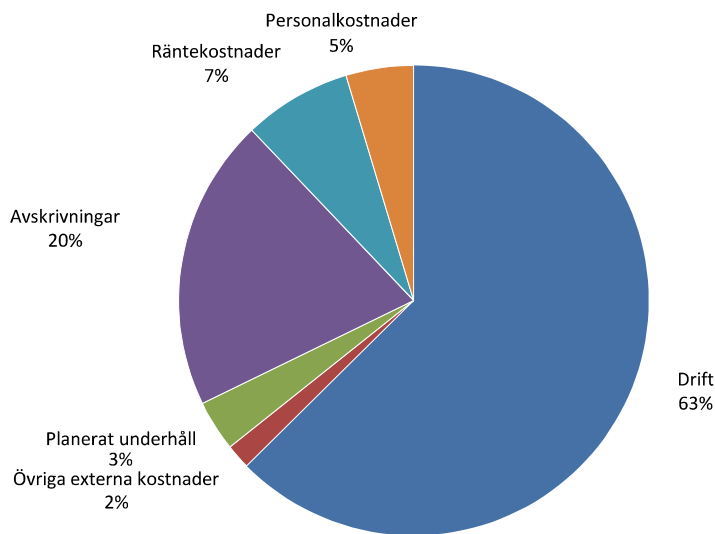
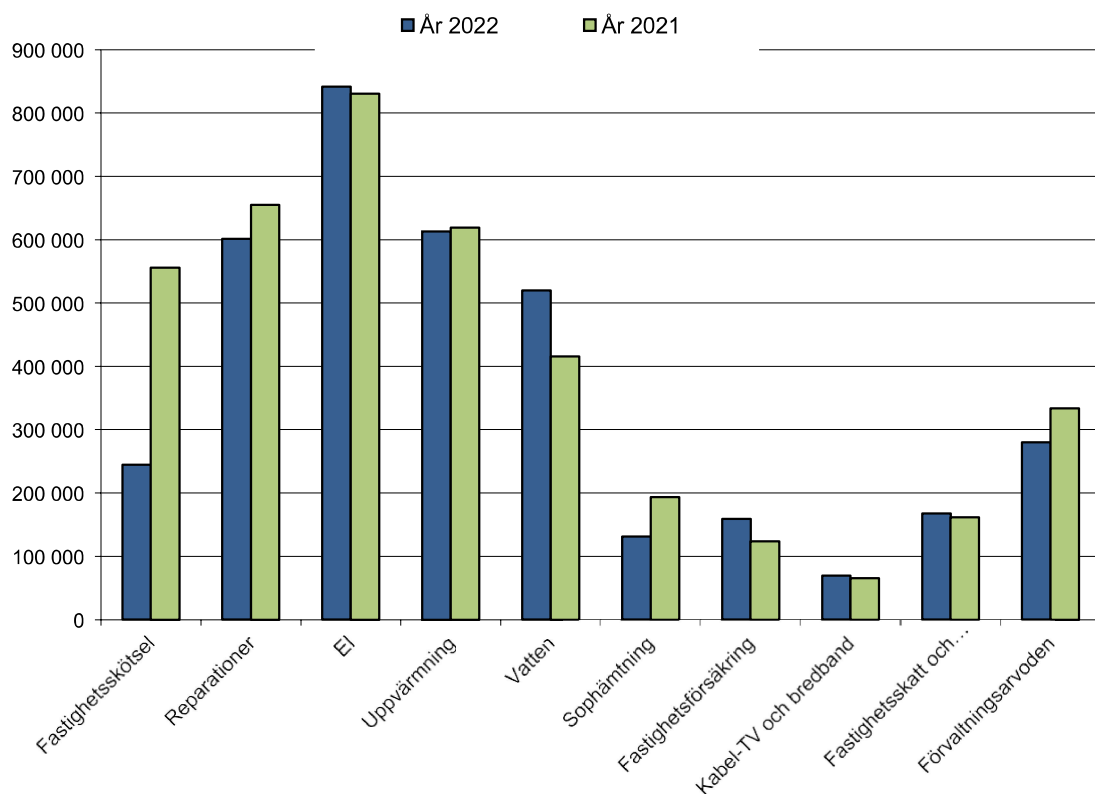
Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 692 269
Årets resultat, kr	193 238
Reservation till underhållsfond, kr	-322 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	203 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 767 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 767 352

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

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

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 009 863	6 092 721
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 640 880	-3 977 440
Övriga externa kostnader	Not 3	-99 636	-94 330
Planerat underhåll		-203 845	-206 412
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 678	-267 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 170 787</u>	<u>-1 117 520</u>
Summa rörelsekostnader		-5 385 825	-5 662 886
Rörelseresultat		624 038	429 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 781	1 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-432 581</u>	<u>-402 857</u>
Summa finansiella poster		-430 800	-401 224
Årets resultat		193 238	28 611

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 818 092	44 951 653
Inventarier och maskiner	Not 8	148 904	186 130
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 625	—
		<u>43 982 621</u>	<u>—</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 983 121</u>	<u>45 138 283</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 740	12 514
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 336 013	3 107 911
Övriga fordringar	Not 11	150 295	40 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	303 275	237 475
		<u>3 791 323</u>	<u>3 397 938</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 791 323</u>	<u>3 397 938</u>
Summa tillgångar		<u>47 774 444</u>	<u>48 536 221</u>

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 940 999	2 940 999
Yttre underhållsfond	<u>4 937 600</u>	<u>4 819 445</u>
	7 878 599	7 760 444
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 574 114	6 663 657
Årets resultat	<u>193 238</u>	<u>28 611</u>
	6 767 351	6 692 269
Summa eget kapital	<u>14 645 950</u>	<u>14 452 712</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>20 828 886</u>	<u>20 034 045</u>
	20 828 886	20 034 045
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 084 910	12 879 751
Leverantörsskulder	247 185	362 155
Skatteskulder	6 824	18 125
Övriga skulder	Not 15 68 805	5 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>891 884</u>	<u>784 236</u>
	12 299 608	14 049 464
Summa skulder	33 128 494	34 083 509
Summa eget kapital och skulder	<u>47 774 444</u>	<u>48 536 221</u>

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	193 238	28 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 170 787	1 117 520
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 364 025	1 146 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-165 283	9 048
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 985	42 022
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 243 727	1 197 201
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 625	-450 536
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-186 130
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 625	-636 666
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	228 102	60 535
Likvida medel vid årets början	3 107 911	3 047 376
Likvida medel vid årets slut	3 336 013	3 107 911

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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	2022-01-01	2021-01-01
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 370 588	5 370 588
Individuell mätning el	198 908	190 762
Hyror	432 053	357 936
Övriga intäkter	<u>15 014</u>	<u>181 733</u>
Bruttoomsättning	6 016 563	6 101 019
Avgifts- och hyresbortfall	-6 700	-8 285
Hyresförluster	<u>0</u>	<u>-13</u>
	6 009 863	6 092 721
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	244 650	555 772
Reparationer	601 057	654 909
El	841 482	830 547
Uppvärmning	612 845	618 936
Vatten	519 555	415 589
Sophämtning	131 301	193 530
Fastighetsförsäkring	158 945	123 393
Kabel-TV och bredband	69 346	65 572
167 196	161 876	
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	279 751	333 531
Förvaltningsarvoden	<u>14 752</u>	<u>23 785</u>
	3 640 880	3 977 440
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	563	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 274	33 748
Administrationskostnader	20 024	22 557
Extern revision	11 875	10 875
Konsultkostnader	0	6 250
Medlemsavgifter	<u>20 900</u>	<u>20 900</u>
	99 636	94 330
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	217 350	214 200
Revisionsarvode	12 000	12 000
Sociala avgifter	41 328	40 784
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>0</u>	<u>200</u>
	270 678	267 184
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 433	1 488
Övriga ränteintäkter	<u>348</u>	<u>145</u>
	1 781	1 633
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	431 501	401 642
Övriga räntekostnader	<u>1 080</u>	<u>1 215</u>
	432 581	402 857



HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 046 818	53 596 282
Anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>450 536</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 747 818	57 747 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 796 165	-11 678 646
Årets avskrivningar	<u>-1 133 561</u>	<u>-1 117 520</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 929 726	-12 796 165
Utgående bokfört värde	43 818 092	44 951 653
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 180 000	1 064 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>1 261 000</u>	<u>1 409 000</u>
Summa taxeringsvärde	109 441 000	86 273 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	217 168	31 038
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>186 130</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 168	217 168
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 038	-31 038
Årets avskrivningar	<u>-37 226</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 264	-31 038
Bokfört värde	148 904	186 130
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	<u>15 625</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	150 295	40 038
	150 295	40 038

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	303 275	237 475
	303 275	237 475

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659495119	1,46%	2023-11-24	4 177 226	0
Swedban	2753789979	3,43%	2027-04-23	4 879 751	0
k	2757807470	3,43%	2027-04-23	5 000 000	0
Swedban	2850064441	0,94%	2025-03-25	8 949 135	0
k	2850064474	1,46%	2023-11-24	6 907 684	0
Swedban	2850625985	2,59%	2024-05-24	2 000 000	0
				31 913 796	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 913 796

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 828 886

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 säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	11 084 910	12 879 751
	11 084 910	12 879 751

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	0	5 197
Källskatt	68 805	0
	68 805	5 197

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 546	28 881
Förutbetalda hyror och avgifter	545 308	522 247
Övriga upplupna kostnader	294 030	233 108
	891 884	784 236

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



HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Agneta Wennberg

.....
Annica Eliasson

.....
Håkan Rosén

.....
Jane Svensk

.....
Jens Wallin

.....
Stefan Gustafsson

.....
Thomas Keller

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Mirosława Stecki

.....
Joakim Häll
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488551928

Dokument

Delfinen ÅR 2022
Huvuddokumen
t16 sidor
Startades 2023-03-08 15:12:38 CET (+0100) av
Avtalsadministration (A)
Färdigställt 2023-03-16 15:22:05 CET (+0100)

Initierare

Avtalsadministration (A)
HSB Stockholm
avtal.stockholm@hsb.se

Signerande parter

Agneta Wennberg (AW)
Identifierad med svenskt BankID som "AGNETA
WENNBERG"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNETA WENNBERG"
Signerade 2023-03-09 08:22:16 CET (+0100)

Annica Eliasson (AE)
Identifierad med svenskt BankID som "Annika Kristina
Eliasson"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Kristina Eliasson"
Signerade 2023-03-08 15:24:58 CET (+0100)

Håkan Rosén (HR)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Håkan
Rosén"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Jane Svensk (JS)
Identifierad med svenskt BankID som "Jane Elisabeth
Svensk"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



Verifikat

Transaktion 09222115557488551928



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Håkan Rosén"
Signerade 2023-03-08 16:30:50 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jane Elisabeth Svensk"
Signerade 2023-03-08 16:08:13 CET (+0100)

Jens Wallin (JW)
Identifierad med svenskt BankID som "Jens Nils Johan Wallin"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö

Thomas Keller (TK)
Identifierad med svenskt BankID som "TOMAS KELLER"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Nils Johan Wallin"
Signerade 2023-03-08 20:27:32 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS KELLER"
Signerade 2023-03-09 09:22:35 CET (+0100)

Mirosława Stecki (MS)
Identifierad med svenskt BankID som "MIROSLAWA STECKI"

Stefan Gustafsson (SG)
Identifierad med svenskt BankID som "STEFAN GUSTAFSSON"
HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIROSLAWA STECKI"
Signerade 2023-03-09 13:00:49 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN GUSTAFSSON"
Signerade 2023-03-08 15:28:57 CET (+0100)

Joakim Häll (JH)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557488551928

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Häll"
BoRevision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Häll"
Signerade 2023-03-16 15:22:05 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2022.

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 2022 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. 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 från BoRevision 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 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 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 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mirosława Stecki
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488556033

Dokument

Revisionsberättelse delfinen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-08 15:17:56 CET (+0100) av

Avtalsadministration (A)

Färdigställt 2023-03-16 15:23:21 CET (+0100)

Initierare

Avtalsadministration (A)

HSB Stockholm

avtal.stockholm@hsb.se

Signerande parter

Mirosława Stecki (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "MIROSLAWA STECKI"

Personnummer 6004272222

mirastecki@gmail.com

+46 739 660 319



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIROSLAWA STECKI"

Signerade 2023-03-08 17:54:32 CET (+0100)

Joakim Häll (JH)

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Häll"

BoRevision AB

Personnummer 19860522-0519

joakim.hall@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Häll"

Signerade 2023-03-16 15:23:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Valberedningen förslag till styrelse för brf Delfinen 2023

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

Revisor

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

Valberedningens förslag till ny valberedning

Gulhan Peker
Hans Hillerlöf

Tyresö 2023-02-07,

Gulhan Peker

Hans Hillerlöf



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



HSB – där möjligheterna bor