

Årsredovisning  
för HSB:s  
Bostadsrättsförening  
**Delfinen i Tyresö**

2024



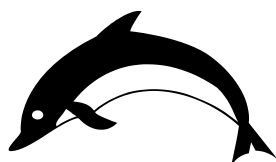
# Att bo i en bostadsrättsförening

## - 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 26 maj 2025 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**



## Valberedningen förslag till styrelse för brf Delfinen 2025

Omval	Styrelseordförande	1 år	Annica Eliasson
Omval	Ledamot	2 år	Jens Wallin
Omval	Ledamot	2 år	Agneta Wennberg
Kvarstår	Ledamot	1 år	Stefan Gustafsson
Kvarstår	Ledamot	1 år	Håkan Rosen
Nyval	Ledamot	2 år	Gulhan Peker
Nyval	Suppleant	1 år	Peter Wahtramäe

## Revisor

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

Tyresö 2025-02-23,

Hans Hillerlöf

Anders Olausson





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitlöken 1	1984-01-01	1984 och 1985

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 077
28	garageplatser	0
63	p-platser	0
<b>Totalt 185 objekt</b>		<b>7 077</b>

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
Jens Wallin	Ledamot	2008-06-15
Stefan Gustafsson	Ledamot	2008-06-15
Håkan Rosén	Ledamot	2020-06-15
Agneta Wennberg	Ledamot	2021-05-26
Jane Svensk	Ledamot	2018-05-29
Gulhan Peker	Suppleant	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Eliasson, Jens Wallin, Agneta Wennberg och Gulhan Peker.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Wallin, Annica Eliasson, Håkan Rosén och Agneta Wennberg.

Revisorer har varit: Miroslawa Stecki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Hillerlöf och Anders Olausson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7 %.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.

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

- Vi har låtit bygga om i våra elrum för att skapa endast ett elnät för hela föreningen med 1 nätavgift, istället för tidigare 6 stycken nät och 6 nätavgifter.
- Vi har målat om allt det vita på våra träpanelade byggnader samt våra förrådsdörrar till utomhusförråden.
- Nymålning av streckmarkeringar för P-platser och andra markerade ytor på vårt parkeringsområde.
- Besiktning av våra samtliga garageportar.
- Styrdatoren till hissen i hus nr 9 är utbytt.

**Övriga väsentliga händelser:**

Vi har i under 2024 beslutat att höja avgifterna från första kvartalet 2025 med 5 %.

Från 2025-01-01 byter vi försäkringsbolag till Folksam med hänsyn till de råd vi fått från vår försäkringsmäklare Söderberg & Partner, vårt nuvarande bolag Protector var i upphandlingen nästan 100 000 kr/år dyrare i sin premie för 2025.

I mars 2025 sätts ett lån på 8 949 135 kr om, den nuvarande räntan fram till dess är 0,94 % och vi vet att det efter mars 2025 blir betydligt dyrare.

I början av december 2024 utför vi radonmätning i ca 20 % av våra lägenheter och mätningen ska vara avslutad i början av februari 2025.

Vi har under 2024 haft konsulter som hjälpt oss med att ta fram olika förutsättningar för att på bästa sätt energieffektivisera vår förening, det har resulterat i att vi kommer göra stora ombyggnader på våra vindar under första delen av 2025 då vi byter styr och reglersystemen (vårt fläkt- och återvinningssystem samt uppvärmning av vårt varmvatten) det nuvarande systemet är sedan byggåret 1984-85 och fungerar inte längre tillfredställande, fläktarna byttes dock ut 2009 men även de behöver bytas för att få ett fungerande värmeåtervinningssystem, till detta kommer vi nybelåna våra fastigheter med 10 000 000 kr och enligt beräkning kommer vi tjäna ca 600 000 kr per år i elkostnader på det nya systemet som då också blir digitaliserat.

Ombyggnaden till 1 elnät istället för tidigare 6 stycken har genererat billigare elnätsavgifter på ca 20 000 kr/mån.

Under hösten 2024 har vi låtit besiktiga taken på våra samtliga bostadshus och planen är att under våren 2026 åtgärda det som behövs på taken samt måla dessa, ska vi sätta upp solpaneler på taken måste vi först se till att taken håller lika länge som panelerna och det är ca 30 år.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2022	Stampsplining har utförts i samtliga fastigheter.
2022	Vi har köpt in och låtit installera 4 stycken nya tvättmaskiner i vår tvättstuga.
2022	Rengöring av vår undercentral och dess rör har utförts.
2022	Montering av sk smart värmestyrning har utförts.
2022	Statusinventering av våra fönster har utförts.
2022	Vi har uppgraderat nödtelefonerna i våra hissar till 4 G, byte av kretskort för GSM.
2022	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.
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	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Monterat en ny tidsstyrd stolpbelysning på parkeringen
2020	Renoverat en garagelänga
2020	Installerat 22 stycken laddplatser för elbilar
2019	Installerat kameraövervakning för miljöhuset, grovsoprum, elektroniksoprum samt tvättstuga.
2019	Bytt ut samtliga utomhusljuskällor till LED
2019	Lagt nytt tak mellan tvättstugan och undercentralen
2019	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, garagegaragelängor och portar
2018	Målning av golv i miljöhuset samt renovering av golvbrunn
2018	Samtliga dagvattenbrunnar spolades
2017	Byte av samtliga 5 entré-partier
2017	Spolning av samtliga stammar och byte av kranar för inkommande vatten i samtliga 94 lägenheter.
2016	Målning av samtliga träpaneler i Vitlöksgränd 1-9
2012	Undercentraler byttes ut

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Under våren 2025 bygger vi om styr och regler för värmeåtervinning, varmvatten och fläktsystem på våra vindar i samtliga 5 hus. Under 2026/2027 planerar vi att renovera och måla om våra tak på bostadshusen samt utvändigt målning av fönstren.

Årtal	Åtgärd
2023	Frostsprängt tegel på våra fasader har åtgärdats.
2023	Renovering av träfasaderna på våra garagelängor, förrådslängor, tvättstuga, miljöhus och gemensamhetslokal.
2023	Ommålning av de gråmålade delarna på våra samtliga träfasader.
2023	Våra dagvattenbrunnar (12 st) har spolats.
2024	Vi har byggt om i våra elrum, från att ha haft 6 elnätsavgifter att betala till Vattenfall har vi nu 1 elnätsavgift.
2024	Ommålning av allt det vita på våra träfasader samt renovering och ommålning av dörrarna till utomhusförråden.
2024	Nymålning av de vita strecken som markerar P-platserna och andra ytor på vår parkering.
2024	Besiktning av samtliga garageportar.
2024	Bytt ut styrdatorn till hissen i hus nr 9.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	230	221	191	238
Skuldsättning, kr/kvm	4 510	4 510	4 508	4 649	4 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 510	4 510	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	347	273	251	236	223
Årsavgifter, kr/kvm	879	787	759	759	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	956	904	821	834	822
Nettoomsättning, tkr	6 748	6 230	6 010	6 093	6 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	-272	377	193	29	30
Soliditet, %	31	31	31	30	29

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att förvaltningskostnaderna ökat väldigt mycket under året då en förstudie för bergvärme kontra solenergi ligger i dessa kostnader och utfördes av HSB:s konsulter, i detta ligger även en besiktning av våra tak på bostadshusen, förstudien landade i att vi nu håller på att byta ut pumpar för varmvatten, fläktar/återvinning (styr och regler) på våra vindar i samtliga 5 hus vilket på sikt kommer generera lägre kostnader för el och fjärrvärme, vi har även haft ökade räntekostnader, ökade kostnader för fjärrvärme, el, snöröjning och sophantering, vi har fått ett tillskott p g a höjda avgifter vilket dock inte har varit tillräckligt för att balansera uppkomna kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 621 360 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna från kvartal 1 år 2025 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 940 999	0	0	2 940 999
Underhållsfond, kr	5 300 100	0	309 000	5 609 100
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 241 099</b>	<b>0</b>	<b>309 000</b>	<b>8 550 099</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 404 852	376 527	-309 000	6 472 379
Årets resultat, kr	376 527	-376 527	-272 391	-272 391
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 781 379</b>	<b>0</b>	<b>-581 391</b>	<b>6 199 988</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 022 478</b>	<b>0</b>	<b>-272 391</b>	<b>14 750 087</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 319 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 000 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	6 781 379
Årets resultat, kr	-272 391
Reservation till underhållsfond, kr	-319 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 199 988</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 199 988</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 748 251	6 230 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 212	164 680
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>6 763 463</strong>	<strong>6 394 841</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 333 746	-3 684 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 736	-141 242
Personalkostnader	Not 6	-360 915	-353 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 034 156	-1 176 397
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 100 553</strong>	<strong>-5 355 308</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>662 910</strong>	<strong>1 039 533</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 135	2 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-938 436	-665 760
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-935 301</strong>	<strong>-663 006</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-272 391</strong>	<strong>376 527</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-272 391</strong>	<strong>376 527</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-272 391</strong>	<strong>376 527</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 104 461	43 101 391
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	74 452	111 678
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	316 553	149 990
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 495 466</b>	<b>43 363 059</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**42 495 966**      **43 363 559**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 168	3 017
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 993 417	4 389 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	435 649	272 522
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 433 234</b>	<b>4 665 030</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 433 234**      **4 665 030**

### Summa Tillgångar

**47 929 200**      **48 028 589**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 940 999	2 940 999
Fond för yttre underhåll	5 609 100	5 300 100
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 550 099</b>	<b>8 241 099</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 472 378	6 404 852
Årets resultat	-272 391	376 527
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 199 987</b>	<b>6 781 378</b>

### Summa Eget kapital

**14 750 086**      **15 022 477**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 964 661	29 913 796
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>20 964 661</b>	<b>29 913 796</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 949 135	2 000 000
Leverantörsskulder		301 252	176 311
Skatteskulder		19 944	33 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	80 426	10 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	863 696	871 150
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 214 453</b>	<b>3 092 316</b>

### Summa Skulder

**33 179 114**      **33 006 112**

### Summa Eget kapital och skulder

**47 929 200**      **48 028 589**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 662 910 1 039 533

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 034 156 1 176 397

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 034 156 1 176 397**

Erhållen ränta 3 135 2 754

Erlagd ränta -939 413 -638 913

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**760 788 1 579 771**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -146 844 115 399

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 173 979 -149 229

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**27 135 -33 829**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**787 923 1 545 941**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -166 562 -556 835

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-166 562 -556 835**

## Årets kassaflöde

**621 360 989 106**

Likvida medel vid årets början **4 325 119 3 336 013**

Likvida medel vid årets slut **4 946 479 4 325 119**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 034 188	5 572 251
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	190 414	188 856
	Hyror lokaler	140 162	106 545
	Hyror garage och parkeringsplatser	357 023	360 485
	Övriga primära intäkter	29 264	14 399
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>6 751 051</b>	<b>6 242 536</b>
	Avgiftsbortfall	0	-12 650
	Hysesbortfall	-2 800	275
	<b>Summa</b>	<b>-2 800</b>	<b>-12 375</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>6 748 251</b>	<b>6 230 161</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	160 962
	Övriga sekundära intäkter	15 212	3 718
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>15 212</b>	<b>164 680</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-368 006	-223 994
	Snö och halk-bekämpning	-128 612	-104 317
	Reparationer	-364 486	-276 706
	Planerat underhåll	-10 000	-73 500
	Försäkringsskador	-56 019	-177 242
	EI	-1 140 551	-760 928
	Uppvärmning	-797 360	-664 764
	Vatten	-518 028	-508 794
	Sophämtning	-194 153	-166 750
	Fastighetsförsäkring	-254 453	-225 140
	Kabel-TV och bredband	-68 378	-68 862
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-178 070	-173 776
	Förvaltningsavtalskostnader	-240 399	-259 889
	Övriga driftkostnader	-15 231	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 333 746</b>	<b>-3 684 661</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 985	-70 976
	Administrationskostnader	-33 965	-19 474
	Extern revision	-15 000	-12 500
	Medlemsavgifter	-19 340	-18 340
	Övriga förvaltningskostnader	-272 447	-19 952
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-371 736</b>	<b>-141 242</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-257 850	-236 249
	Löner och övriga ersättningar	-41 300	-50 100
	Sociala avgifter	-49 765	-54 658
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-360 915</b>	<b>-353 007</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 333	1 809
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	802	945
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>3 135</b>	<b>2 754</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-937 356	-664 680
	Övriga räntekostnader	-1 080	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-938 436</b>	<b>-665 760</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 469 288	54 046 818
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
	Årets investeringar	0	422 470
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>58 170 288</b>	<b>58 170 288</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 068 897	-13 929 726
	Årets avskrivningar	-996 930	-1 139 171
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-16 065 827</b>	<b>-15 068 897</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>42 104 461</b>	<b>43 101 391</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 180 000	1 180 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 261 000	1 261 000
	<i>Summa</i>	<b>109 441 000</b>	<b>109 441 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 751 000	47 751 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>47 751 000</b>	<b>47 751 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	186 130	217 168
	Årets försäljning/utrangering	0	-31 038
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 130</b>	<b>186 130</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 452	-68 264
	Årets avskrivningar	-37 226	-37 226
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	31 038
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 678</b>	<b>-74 452</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 452</b>	<b>111 678</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	149 990	15 625
	Årets investeringar	166 562	134 365
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>316 553</b>	<b>149 990</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 946 479	4 325 119
	Övriga fordringar	46 938	64 372
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 993 417</b>	<b>4 389 491</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	435 649	272 522
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>435 649</b>	<b>272 522</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,33%	2025-02-28	2 000 000	0
Swedbank	3,99%	2026-11-25	6 907 684	0
Swedbank	0,94%	2025-03-25	8 949 135	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	5 000 000	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	4 879 751	0
Swedbank	3,99%	2026-11-25	4 177 226	0
			<b>31 913 796</b>	<b>0</b>

Långfristig del	20 964 661
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 949 135
Kortfristig del	10 949 135
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	80 426	10 971
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>80 426</b>	<b>10 971</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	536 921	596 698
Upplupna räntekostnader	78 416	79 393
Övriga upplupna kostnader	248 359	195 059
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>863 696</b>	<b>871 150</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Delfinen i Tyresö, org.nr. 712400-1624

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Delfinen i Tyresö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Bostadsrättsföreningen Delfinen i Tyresö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mirosława Stecki  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNICA ELIASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:41:49



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:48:26



**HÅKAN ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:13:04



**JANE SVENSK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:24:25



**JENS WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:24:25



**AGNETA WENNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:02:05



**MIROSLAWA STECKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:28:24



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:13:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIROSLAWA STECKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:30:14



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:11:02





# 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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisningsoch 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell 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 bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**