

Årsredovisning
för HSB:s
Bostadsrättsförening

Delfinen i Tyresö

2025





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2017-08-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

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

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 077
28	garageplatser	420
63	p-platser	0
Totalt 185 objekt		7 497

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.	T.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	Ledamot	2025-05-28	
Gulhan Peker	Suppleant	2024-05-15	2025-05-28
Peter Wahtramäe	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Eliasson, Stefan Gustafsson, Håkan Rosén och Peter Wahtramäe.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Hans Hillerlöf och Andreas Dahlborg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes första kvartalet med 5%.

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 2025-08-18.

Vi har i under 2025 beslutat att höja avgifterna fr o m första kvartalet 2026 med 5 %.

Föreningen har i maj 2025 nybelånat 5 miljoner kronor och i oktober 2025 har föreningen även då lånat 5 miljoner kronor alltså totalt 10 miljoner kronor för ombyggnaden på våra vindar, vilket var en nödvändighet då fläktsystem och pumpar inte fungerade utan elpatronerna gick för det mesta och det blev höga elkostnader, vi ser redan nu stor skillnad på kostnaderna för fjärrvärme och el, framförallt har kostnaden för fjärrvärmens sänkts betydligt, tyvärr höjer Vattenfall elnätsavgifterna igen likaså fjärrvärmens men vi är iaf bättre rustade för att möta det nu.

Ränteläget för 2026 ser idag stabilt ut och vi ser inte att räntorna på våra övriga lån kommer kosta oss mer utan möjligen sänkas när omsättningsdatum kommer.

Vi har haft ökade kostnader för vattensador delvis p g a dåliga rör och dessa skador får vi inte ut några försäkringspengar för då självriskan är så pass hög p g a att fastigheterna inte är stambytta, vi har filmat samtliga rör och tagit in konsulter för att titta på problemet och dessvärre blir vi troligtvis tvingade till att stambyta våra fastigheter ca 5 år tidigare än planerat, problemet är tydligen att man på 80-talet köpte in billiga rör av dålig kvalitet och satte in i hus byggda vid den tiden, hur mycket det kommer påverka föreningens ekonomi och våra avgifter de kommande åren vet vi ännu inte.

Föreningen har under året låtit utföra en del arbeten enligt följande:

1. Vi har låtit bygga om på vindarna i våra 5 bostadshus och där bytt ut styr- och reglersystemen till nya digitala sådana, fläktsystemen är utbytt med fungerande återvinning och pumparna till varmvatten är även de helt nya, golvbrunnar och golvmattor är också nya.
2. Vi har installerat Ecoguards system för mätning av inomhustemperaturen i våra samtliga 94 lägenheter.
3. Våra 5 tak på bostadshusen är renoverade, tvättade och målade och plåt"hattar" är monterade på samtliga stosas för avluftning.
4. Föreningen har under hösten 2025 haft OVK och samtliga hus är nu godkända.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Utförd och godkänd OVK
2025	Renovering, tvättning och målning av taken på våra 5 bostadshus, plåt"hattar" är monterade på samtliga stosas för avluftningen på våra tak.
2025	Installation av Ecoguards system för mätning inomhusvärmen i samtliga 94 lägenheter.
2025	Ombyggnation på vindarna i våra 5 hus för nytt digitalt styr- och reglersystem, nytt fläktsystem med återvinning och nya pumpar för varmvatten samt nya golvbrunnar och golvplattor. Ny avgasare i Undercentralen.
2024	Bytt ut styrdatorn till hissen i hus nr 9.
2024	Besiktning av samtliga garageportar.
2024	Nymålning av de vita strecken som markerar P-platserna och andra ytor på vår parkering.
2024	Ommålning av allt det vita på våra träfasader samt renovering och ommålning av dörrarna till utomhusförråden.
2024	Vi har byggt om i våra elrum, från att ha haft 6 elnätsavgifter att betala till Vattenfall har vi nu 1 elnätsavgift.
2023	Våra dagvattenbrunnar (12 st) har spolats.
2023	Ommålning av de gråmålade delarna på våra samtliga träfasader.
2023	Renovering av träfasaderna på våra garagelängor, förrådslängor, tvättstuga, miljöhus och gemensamhetslokal.
2023	Frostsprängt tegel på våra fasader har åtgärdats.
2022	Stamspolning 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 2026/2027 kommer föreningen bli tvingad till stambyte i våra 5 fastigheter (ca 5 år tidigare än ursprunglig plan), vi har filmat samtliga rör för avlopp och tappvatten och det har visat sig att avloppsrören är i ett skick som kommer generera i åtskilliga vattenskador om vi inte åtgärdar så snart det är möjligt, rören är så dåliga att en relining inte är genomförbar.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	133	109	230	221	191
Skuldsättning, kr/kvm	5 586	4 510	4 510	4 508	4 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 917	4 510	4 510	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	317	347	273	251	236
Årsavgifter, kr/kvm	922	879	787	759	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	952	956	904	821	834
Nettoomsättning, tkr	7 038	6 748	6 230	6 010	6 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	-929	-272	377	193	29
Soliditet, %	24	31	31	31	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat rensat från avskrivningar och utrangeringen uppgår till + 613 tkr. Under året har föreningen haft ökade kostnader för reparationer av vattenskador. Vi har även tvingats till nödvändigt underhåll av våra markytor, som inneburit att ta ner ett stort antal träd som vikt sig efter stormar, samt träd i dåligt skick placerade för nära våra fastigheter. Vi har därefter gjort en del nyplanteringar. Ökade räntekostnader samt att Vattenfall höjt nätavgifterna väldigt mycket under året, samt ökade kostnader för reparationer av våra hissar har också haft påverkan på resultatet. Ett tillskott pga höjda avgifter vilket dock inte har varit tillräckligt för att balansera uppkomna kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 636 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % from kvartal 1 år 2026. 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 940 999	0	0	2 940 999
Underhållsfond, kr	5 609 100	0	-66 766	5 542 334
S:a bundet eget kapital, kr	8 550 099	0	-66 766	8 483 333
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 472 378	-272 391	66 766	6 266 753
Årets resultat, kr	-272 391	272 391	-928 572	-928 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 199 987	0	-861 806	5 338 181
S:a eget kapital, kr	14 750 086	0	-928 572	13 821 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 319 000 kr samt ianspråktagande skett med 385 766 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	6 199 987
Årets resultat, kr	-928 572
Reservation till underhållsfond, kr	-319 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	385 766
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 338 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 338 181
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 038 404	6 748 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 404	15 212
Summa Rörelseintäkter		7 139 808	6 763 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 837 359	-4 333 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 965	-371 736
Personalkostnader	Not 6	-364 179	-360 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 345 402	-1 034 156
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-195 861	0
Summa Rörelsekostnader		-6 860 765	-6 100 553
Rörelseresultat		279 043	662 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 829	3 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 210 444	-938 436
Summa Finansiella poster		-1 207 615	-935 301
Resultat efter finansiella poster		-928 572	-272 391
Resultat före skatt		-928 572	-272 391
Årets resultat		-928 572	-272 391

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	51 811 621	42 104 461
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	37 226	74 452
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	87 500	316 553
Summa Materiella anläggningstillgångar		51 936 347	42 495 466

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

51 936 847 42 495 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 678	4 168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 751 681	4 993 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	452 741	435 649
Summa Kortfristiga fordringar		5 206 100	5 433 234

Summa Omsättningstillgångar

5 206 100 5 433 234

Summa Tillgångar

57 142 947 47 929 200

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 940 999	2 940 999
Fond för yttre underhåll	5 542 334	5 609 100
Summa Bundet eget kapital	8 483 333	8 550 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 266 753	6 472 378
Årets resultat	-928 572	-272 391
Summa Fritt eget kapital	5 338 181	6 199 987

Summa Eget kapital

13 821 514 14 750 086

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 796 911	20 964 661
Summa Långfristiga skulder		25 796 911	20 964 661

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 079 385	10 949 135
Leverantörsskulder		387 082	301 252
Skatteskulder		20 595	19 944
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	85 038	80 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	952 422	863 696
Summa Kortfristiga skulder		17 524 522	12 214 453

Summa Skulder

43 321 433 33 179 114

Summa Eget kapital och skulder

57 142 947 47 929 200

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	279 043	662 910
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 345 402	1 034 156
Utrangeringar	195 861	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 541 263	1 034 156
Erhållen ränta	2 829	3 135
Erlagd ränta	-1 186 313	-939 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	636 822	760 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 153	-146 844
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	155 688	173 979
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	140 535	27 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	777 357	787 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 982 144	-166 563
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 982 144	-166 563
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 962 500	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 962 500	0
Årets kassaflöde	-242 287	621 360
Likvida medel vid årets början	4 946 479	4 325 119
Likvida medel vid årets slut	4 704 192	4 946 479

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.

Beskattning

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 334 964	6 034 188
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	183 587	185 696
	Hyror lokaler	157 784	140 162
	Hyror garage och parkeringsplatser	357 486	357 023
	Hyror förbrukningsbaserad	6 990	4 718
	Övriga primära intäkter	39 839	29 264
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 080 650	6 751 051
	Hyresbortfall	-42 246	-2 800
	<i>Summa</i>	-42 246	-2 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 038 404	6 748 251
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 968	0
	Övriga sekundära intäkter	2 436	15 212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 404	15 212
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-594 605	-608 405
	Snö och halk-bekämpning	-59 375	-128 613
	Reparationer	-210 244	-364 486
	Planerat underhåll	-385 766	-10 000
	Försäkringsskador	-398 051	-56 019
	El	-1 081 691	-1 140 551
	Uppvärmning	-690 928	-797 360
	Vatten	-605 673	-518 028
	Sophämtning	-189 644	-194 153
	Fastighetsförsäkring	-342 473	-254 453
	Kabel-TV och bredband	-68 047	-68 378
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 344	-178 070
	Övriga driftkostnader	-23 519	-15 231
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 837 359	-4 333 746

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 783	-29 985
	Administrationskostnader	-51 555	-33 965
	Extern revision	-17 500	-15 000
	Medlemsavgifter	-19 340	-19 340
	Övriga förvaltningskostnader	-22 787	-272 447
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 965	-371 736
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-294 000	-257 850
	Löner och övriga ersättningar	0	-41 300
	Sociala avgifter	-58 179	-49 765
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-364 179	-360 915
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-195 861	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-195 861	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 069	2 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	760	802
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 829	3 135

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 209 186	-937 356
	Övriga räntekostnader	-1 258	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 210 444	-938 436
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 469 288	54 469 288
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 701 000	3 701 000
	Årets investeringar	11 211 197	0
	Årets utrangering	-624 432	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 757 053	58 170 288
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 065 827	-15 068 897
	Årets avskrivningar	-1 308 176	-996 930
	Årets utrangering	428 571	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 945 432	-16 065 827
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 811 621	42 104 461
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 349 000	1 180 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 273 000	1 261 000
	<i>Summa</i>	110 622 000	109 441 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 751 000	47 751 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 751 000	47 751 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	186 130	186 130
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	186 130	186 130
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-111 678	-74 452
	Årets avskrivningar	-37 226	-37 226
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-148 904	-111 678
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 226	74 452
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	316 553	149 990
	Årets investeringar	10 982 144	166 563
	Omklassificering till byggnad	-11 211 197	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	87 500	316 553
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 704 192	4 946 479
	Övriga fordringar	47 489	46 938
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 751 681	4 993 417
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452 741	435 649
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	452 741	435 649

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,41%	2026-03-28	4 987 500	50 000
Swedbank	2,54%	2026-01-28	4 975 000	50 000
Swedbank	3,99%	2026-11-25	4 177 226	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	4 879 751	0
Swedbank	3,43%	2027-04-23	5 000 000	0
Swedbank	3,35%	2028-03-24	8 949 135	0
Swedbank	3,99%	2026-11-25	6 907 684	0
Swedbank	2,68%	2026-05-28	2 000 000	0
			41 876 296	100 000
Långfristig del			18 828 886	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			23 047 410	
Kortfristig del			23 047 410	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,30%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	760	0
Övriga kortfristiga skulder	84 278	80 426
<i>Summa Övriga skulder</i>	85 038	80 426

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	600 210	536 921
Upplupna räntekostnader	102 547	78 416
Övriga upplupna kostnader	249 665	248 359
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	952 422	863 696

Årsredovisningen är godkänd av styreslen 2026-03-23

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 Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö
Org.nr 712400-1624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresös finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Våra 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mira Stecki
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-24 kl. 18:31:39



Stefan Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:39:03



Håkan Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:47:42



Jane Svensk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:51:28



Gulhan Peker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:18:08



Jens Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:10:34



Agneta Wennberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:04:40



Mirosława Stecki

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:54:57



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:10:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mirosława Stecki

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:53:46



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:05:45

