

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Delfinen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 20-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna, till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1955 på fastigheten Delfinen 9 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Strandgatan 6 A–C och Malmbrogatan 2 A–C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-28.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9. På stämman togs beslut om nya andelstal med anledning av ändrad boyta för lägenhet 8 och balkonger för lägenhet 11 och 12.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Helena Meldré, ordförande
Lena Blomander, vice ordförande
Tommy Landegren, sekreterare
Hélène Andreasson
Ann-Christine Adermalm Määttä, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Helena Meldré, ordförande
Lena Blomander, vice ordförande
Tommy Landegren, sekreterare
Hélène Andreasson
Ulf Axelsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lena Blomander och Hélène Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Helena Meldré, Lena Blomander, Tommy Landegren och Birger Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Héléne Andreasson.

Revisorer

Revisorer har varit Suzanne Kallin med Els-Marie Dahlström som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Helena Meldré med Lena Blomander som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Meldré (ordförande) och Ulf Johansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Birger Karlsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns ett bostadshus samt en garagebyggnad. Fastighetens areal är 1 930 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	1	
3 rum	5	
5 rum	2	
6 rum	4	
Bostäder med bostadsrätt	12	1 366 kvm
Lokal med bostadsrätt	1	70 kvm
Garage	5	

På föreningsstämman 2010 beslutades att föreningens fyra bostäder med hyresrätt skulle upplåtas med bostadsrätt. Lägenhet 10, 11 och 12 är upplåtna. Även lägenhet 9 kommer att upplåtas när nuvarande hyresgäst flyttar.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1991	Nytt ventilationssystem. Samtliga värmeledningsrör omlagda. Varm- och kallvattenledningar omlagda i källarområdet (ej kontor och lgh 1, 2, 3). Yttertak omlagda.
1994	Omläggning av spill- och dagvattenledningar (ej under lgh 1, 2, 3).
1999	Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (lgh 9 och 10). Samtliga varm- och kallvattenledningar, avloppsledningar samt elledningar inom lägenheterna utbytta.
2000	Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (lgh 11 och 12). Samtliga varm- och kallvattenledningar, avloppsledningar samt elledningar inom lägenheterna utbytta.
2005	Stambyte och renovering av badrum och toaletter.
2006-07	Renovering av takkuporna med ny plåt.
2007	Garageportarna utbytta
2009	Målning av trapphuset Ny plattläggning på innergården
2010	Byte av yttre fönsterbåge till aluminium
2012	Nya större balkonger
2015	Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2017	Renovering och tilläggsisolering av fasaderna Ny asfalt vid infart samt framför garaget
2019	Energideklaration
2020	Besiktning av skyddsrummet

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har sortering av hushållsavfallet.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	139,5	156,0	150,4	163,6	189,3
Omräkning till normalår i MWh 1)	165,8	175,3	163,7	176,7	202,3
Värmekostnad kr/kvm	93	96	99	101	106
Lokal och bostadsytan är 1 436 kvm					
El i MWh	17,5	19,1	15,5	18,2	16,6
Vatten i kbm	922	1 028	1 163	1 354	1 541
Kubikmeter per bostadsrätt	77	86	89	104	118

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, m.m. under året

Föreningens skyddsrum har besiktigats, Några större underhållsåtgärder har inte utförts under året.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 12 maj 2020 av styrelsen.

Studie och fritidsverksamhet

Styrelsen har deltagit i av HSB anordnade konferenser och utbildningar.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 540 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 bostadsrätter har under året 3 (1) lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (20). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	846	840	823	811	815
Resultat efter finansiella poster	109	54	55	-452	213
Balansomslutning (tkr)	5 045	4 974	4 903	4 822	5 266
Eget kapital (tkr)	4 907	4 798	4 744	4 689	5 141
Soliditet (%)	97	96	97	97	98
Taxeringsvärde (tkr)	20 297	20 297	15 287	15 287	15 287
-varav byggnad (tkr)	11 078	11 078	9 283	9 283	9 283
Likviditet (%)	620	391	328	259	1 735
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	540	543	533	533	533
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	770	770	757	757	757
Total låneskuld (tkr)	0	0	0	0	0
Låneskuld (kr/kvm*)	0	0	0	0	0
Underhållsfond (tkr)	504	457	453	490	727
Avskrivning (kr/kvm*)	67	68	68	72	51
Räntekostnader (kr/kvm*)	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 344	3 864 536	457 371	379 572	54 414
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				54 414	-54 414
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			111 000	-111 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-64 113	64 113	
Årets resultat					108 580
Belopp vid årets utgång	42 344	3 864 536	504 258	387 099	108 580

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond enligt plan med 110 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	433 985,86
Årets resultat	108 580,40
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-111 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	64 113,00
Summa till stämmans förfogande	495 679,26

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	495 679,26
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 845 947 839 753

Summa rörelseintäkter**845 947 839 753****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -414 261 -457 030

Övriga externa kostnader

Not 4 -73 842 -60 413

Underhåll enligt plan

Not 5 -64 113 -94 991

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -91 914 -78 431

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -95 562 -95 562

Summa rörelsekostnader**-739 692 -786 427****Rörelseresultat****106 255 53 326****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 325 1 089

Räntekostnader och liknande resultatposter

0 -1

Summa finansiella poster**2 325 1 088****Årets resultat****108 580 54 414****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

108 580 54 414

Reservering till fond för yttre underhåll

-111 000 -99 000

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll

64 113 94 991

Överföring till balanserat resultat**61 693 50 405**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8	4 189 160	4 284 722
	<u>4 189 160</u>	<u>4 284 722</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

4 189 660	4 285 222
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avräkningskonto HSB

232 039	167 967
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1 549	339
-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	21 544	20 946
	<u>255 132</u>	<u>189 252</u>

Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	600 000	500 000
	<u>600 000</u>	<u>500 000</u>

Summa kortfristiga placeringar**Summa omsättningstillgångar**

855 132	689 252
----------------	----------------

Summa tillgångar

5 044 792	4 974 474
------------------	------------------

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	42 344	42 344
Upplåtelseavgifter	3 864 536	3 864 536
Fond för yttre underhåll	504 258	457 371
Summa bundet eget kapital	4 411 138	4 364 251

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	387 099	379 572
Årets resultat	108 580	54 414
Summa fritt eget kapital	495 679	433 986

Summa eget kapital

Not 12	4 906 817	4 798 237
--------	------------------	------------------

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder	37 652	81 300
Aktuell skatteskuld	1 306	682
Övriga kortfristiga skulder	1 086	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 931	93 169
Summa kortfristiga skulder	137 975	176 237

Summa skulder

137 975	176 237
----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder

5 044 792	4 974 474
------------------	------------------

MD

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,1% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	727 513	720 728
	Årsavgifter lokaler	53 916	53 916
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-45 248	-45 248
	Hysesintäkt bostäder	93 744	92 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	12 000	12 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 022	6 269
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	0
		845 947	839 753

Årsavgiftsbortfall avser lgh 9 som yrs ut. Intäkten redovisas som hyror bostäder.

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-18 056	-36 329
	Sotning	0	-1 046
	El	-23 905	-29 938
	Uppvärmning	-133 358	-134 822
	Vatten	-38 765	-37 601
	Renhållning	-23 685	-24 054
	TV, bredband, iptelefoni	-31 702	-31 733
	Obligatoriska besiktningar	0	-15 138
	Serviceavtal	-8 388	-8 196
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-94 716	-97 181
	Försäkringar	-13 740	-14 562
	Fastighetsskatt	-22 118	-21 494
	Övriga driftskostnader	-5 828	-4 936
		-414 261	-457 030

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 250	-8 250
	Förvaltningskostnader	-37 904	-36 983
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 967	-5 764
	Föreningsverksamhet	0	-309
	Konsulter	-3 469	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 271	-9 107
	Stämma och styrelse	-9 981	0
		-73 842	-60 413

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-42 649	0
	Underhåll installationer	-21 464	-35 376
	Underhåll garage och bilplatser	0	-59 615
		-64 113	-94 991

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-39 000	-31 800
	Vicevärdsarvode	-32 400	-31 400
	Övriga arvoden	-3 750	0
	Revisionsarvode	-2 000	-1 500
	Sociala avgifter	-14 764	-13 731
		-91 914	-78 431

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-95 562	-95 562
		-95 562	-95 562

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 433 718	8 433 718
Ingående anskaffningsvärde mark	98 700	98 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 532 418	8 532 418

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 247 696	-4 152 134
Årets avskrivningar byggnader	-95 562	-95 562
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 343 258	-4 247 696

Utgående bokfört värde

4 189 160 4 284 722

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

4 090 460 4 186 022
98 700 98 700

Fastighetsbeteckning: Delfinen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	10 800 000	9 000 000	19 800 000	19 800 000
Lokaler	1955	278 000	219 000	497 000	497 000
		11 078 000	9 219 000	20 297 000	20 297 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	16 089	15 470
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 230	5 288
Upplupna ränteintäkter	225	188
	21 544	20 946

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar
--------	---------------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	600 000	500 000
			600 000	500 000

Not 12	Eget kapital
--------	--------------

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 344	3 864 536	457 371	379 572	54 414
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	54 414	-54 414
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			111 000	-111 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-64 113	64 113	
Årets Resultat					108 580
Belopp vid årets utgång	42 344	3 864 536	504 258	387 099	108 580

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 306	682
	<u>1 306</u>	<u>682</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	810	810
Arbetsgivaravgifter	276	276
	<u>1 086</u>	<u>1 086</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 328	19 146
Upplupen revision	8 250	8 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 353	65 773
	<u>97 931</u>	<u>93 169</u>

Kalmar 15/4 2021


Helena Meldré


Helene Andreasson


Lena Blomander


Tommy Landegren


Ulf Axelsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-4


Suzanne Kallin
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Delfinen i Kalmar, org.nr. 732400-0558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Delfinen i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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.

MD

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 Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kalmar den 4/5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Suzanne Kallin
Av föreningen vald revisor