



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Delfinen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Delfinen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Delfinen 9		1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten Delfinen 9 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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 ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 366
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	70
5	garageplatser	76
Totalt 18 objekt		1 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 3 rok, 2 st 5 rok, 3 st 6 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Helena Meldré	Ordförande	
Helene Andreasson	Ledamot	
Ulf Axelsson utsedd av HSB Sydost	Ledamot	2024-06-18
Tommy Landegren	Ledamot	
Lena Blomander	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lena Blomander och Helene Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Meldré, Tommy Landegren, Lena Blomander och Birger Karlsson.

Revisorer har varit Maud Krabbe med Maria Höijer som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Stefan Meldré (ordförande) och Ulf Johansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma där beslut om antagande av nya stadgar togs hölls 2024-05-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Föreningen har en 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 2024-04-07.

En lägenhet som tidigare har hyrts ut har upplåtits. Därmed är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Nytt ventilationssystem
1991	Samtliga värmerör omlagda
1991	Varm- och kallvattenledningar omlagda i källare (ej under lgh 1, 2, 3)
1991	Takrenovering
1994	Omläggning av spill- och dagvattenledningar (ej under lgh 1, 2, 3)
1999	Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (lgh 9 o 10)
2000	Lokal ombyggd till två bostadslägenheter (lgh 11 o 12)
2005	Stambyte
2010	Byte av yttre fönsterbåge
2012	Nya större balkonger
2017	Renovering och tilläggsisolering av fasad
2019	Energideklaration
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2023	Ny grind med kodlås vid sopkärlen

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

Styrelsen ser inte något störreunderhållsbehov de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	89	76	145	114	177
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	160	143	149	144	130
Årsavgifter, kr/kvm	570	547	556	551	544
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	95	86	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	651	520	573	567	559
Nettoomsättning, tkr	836	773	866	858	846
Resultat efter finansiella poster, tkr	-609	-160	55	34	109
Soliditet, %	96	95	96	96	97

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). Endast fastighetsel ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på engångskostnader kopplade till en vattenskadad lägenhet som tidigare hyrts ut. Lägenheten har efter att den blivit färdigrenoverad upplåtits med bostadsrätt i december 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 505 116 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m².

Föreningen har god likviditet och styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	42 344	0	1 946	44 290
Upplåtelseavgifter, kr	3 864 536	0	2 348 054	6 212 590
Underhållsfond, kr	591 709	0	-275 378	316 331
S:a bundet eget kapital, kr	4 498 589	0	2 074 622	6 573 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	497 269	-160 010	275 378	612 637
Årets resultat, kr	-160 010	160 010	-608 678	-608 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	337 259	0	-333 300	3 959
S:a eget kapital, kr	4 835 848	0	1 741 322	6 577 170

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 474 378 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	337 259
Årets resultat, kr	-608 678
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	474 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 959

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	836 205	773 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 047	13 332
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		984 252	786 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-850 995	-501 118
Underhåll enligt plan	Not 5	-474 378	-185 399
Övriga externa kostnader	Not 6	-78 726	-83 383
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 452	-95 124
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-95 562	-95 562
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 606 113	-960 586
RÖRELSERESULTAT		-621 861	-174 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 183	14 025
SUMMA FINANSIELLA POSTER		13 183	14 025
ÅRETS RESULTAT		-608 678	-160 010



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 806 912	3 902 474
Summa materiella anläggningstillgångar		3 806 912	3 902 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 807 412	3 902 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 989 666	344 781
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 533	9 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 733	36 686
Summa kortfristiga fordringar		3 028 932	390 882
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000
Summa omsättningstillgångar		3 028 932	1 190 882
SUMMA TILLGÅNGAR		6 836 344	5 093 856

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 290	42 344
Upplåtelseavgifter	6 212 590	3 864 536
Fond för yttre underhåll	316 331	591 709
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 573 211	4 498 589
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	612 637	497 269
Årets resultat	-608 678	-160 010
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 959	337 259
Summa eget kapital	6 577 170	4 835 848
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	149 112	69 991
Aktuell skatteskuld	Not 142 325	2 092
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 207	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16106 530	184 799
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	259 174	258 008
Summa skulder	259 174	258 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 836 344	5 093 856



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-621 861	-174 035
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	95 562	95 562
	-526 299	-78 473
Erhållen ränta	13 250	14 521
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-513 049	-63 952
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 767	-13 632
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 166	45 780
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-505 116	-31 803
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Inbetalda insatser	2 350 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 350 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 844 884	-31 803
Likvida medel vid årets början	1 144 781	1 176 585
Likvida medel vid årets slut	2 989 666	1 144 781
	1 844 884	-31 803

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	758 056	740 988
Arsavgifter lokaler	59 940	54 465
Arsavgiftsbortfall bostäder	0	-45 042
Hysesintäkt bostäder	0	8 046
Hysesintäkt garage och bilplatser	13 200	12 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 014	2 762
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	0
	836 205	773 219
I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	148 047	0
Elstöd	0	13 332
	148 047	13 332
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-270 413	-46 159
El	-40 157	-41 648
Uppvärmning	-142 570	-128 534
Vatten	-59 891	-46 648
Renhållning	-21 524	-23 603
TV, bredband, iptelefoni	-31 700	-31 772
Serviceavtal	-9 398	-15 144
Förvaltningskostnader	-143 609	-119 766
Försäkringar	-18 121	-18 646
Fastighetsskatt	-24 210	-23 718
Övriga driftskostnader	-89 402	-5 480
	-850 995	-501 118
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-412 287	0
Underhåll tvättstuga	-12 391	0
Underhåll huskropp utvändigt	-49 700	-31 063
Underhåll övrigt	0	-154 336
	-474 378	-185 399
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 850	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-43 864	-42 681
Kostnader överlåtelse och panter	-4 010	-2 888
Föreningsverksamhet	0	-299
Konsulter	0	-8 050
Förbrukningsinventarier	0	-1 331
Medlemsavgifter HSB	-11 230	-10 285
Stämma och styrelse	-6 772	-7 649
	-78 726	-83 383

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 250	-42 000
Vicevärdsarvode	-34 800	-33 600
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-17 902	-16 024
	-106 452	-95 124

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-95 562	-95 562
	-95 562	-95 562

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

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

-4 629 944

-4 534 382

Årets avskrivningar byggnader

-95 562

-95 562

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 725 506

-4 629 944

Utgående redovisat värde

3 806 912

3 902 474

Redovisade värden byggnader

3 708 212

3 803 774

Redovisade värden mark

98 700

98 700

Fastighetsbeteckning: Delfinen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	13 200 000	8 400 000	21 600 000	21 600 000
Lokaler	1955	293 000	172 000	465 000	465 000
		13 493 000	8 572 000	22 065 000	22 065 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

3 283 000

3 283 000

varav i eget förvar

-3 283 000

-3 283 000

Summa ställda säkerheter

0

0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 533

9 415

1 533

9 415

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

20 907

20 140

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

5 305

5 249

Upplupna ränteintäkter

0

67

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 521

11 230

37 733

36 686

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 3 mån	0	800 000
	<u>0</u>	<u>800 000</u>

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 199	2 092
Slutskatteskuld föregående år	126	0
	<u>2 325</u>	<u>2 092</u>

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	900	840
Arbetsgivaravgifter	307	286
	<u>1 207</u>	<u>1 126</u>

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 648	20 571
Upplupen revision	11 700	10 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 182	70 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	83 414
	<u>106 530</u>	<u>184 799</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Helena Meldré

Helene Andreasson

Lena Blomander

Tommy Landegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maud Krabbe
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
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 20240101-20241231.

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 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 revisorssed 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 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 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.

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 20240101-20241231 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maud Krabbe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HELENA MELDRÉ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:04:06



TOMMY LANDEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:37:18



HELENE ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:08:52



LENA BLOMANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:16:24



MAUD ANNA KATRI KRABBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:05:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:46:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAUD ANNA KATRI KRABBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:06:53



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:46:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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