

Årsredovisning 2021

BRF DELFINEN 2

769609-5970



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DELFINEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2003-05-09.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne Län, Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Havsuttern 2, Malmö kommun. Föreningens gatuadress: Friisgatan 1 och Kapellgatan 4, 214 21 Malmö på adressen Kapellgatan 4 i Malmö. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 895 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Cina Wikeborg	Ordförande
Niclas Gustafsson	Ledamot
Göran Boman	Ledamot
Peter Brost	Ledamot
Jonas Björkegren	Ledamot
Karl-Johan Anden	Suppleant

VALBEREDNING

Magnus Jando.

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

REVISORER

Ingrid Sollerhed, Revisor, Ernst & Young.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Nabo (tidigare Akevo AB) har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lars Hansson Fastighetsförvaltning har utfört den tekniska förvaltningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningens byggnader uppfördes under 1912. Ombildning till bostadsrätt ägde rum 2005. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Fastigheten består av en byggnad med totalt 28 lägenheter. Den totala boytan uppgår till 2 895 kvm bostadsarea. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

LÄGENHETSFÖRDELNING

- 1 stycken 1 rum och kök
- 5 stycken 2 rum och kök
- 2 stycken 3 rum och kök
- 20 stycken 4 rum och kök

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021 Relining

PLANERADE UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar i enlighet med underhållsplan som togs fram under 2016. Planen används som guide då det i vissa fall kan vara lämpligt att tidigare- eller senarelägga vissa aktiviteter.

- 2022 Värmecentral underhållas
- 2022 Trapphus: laga putsen
- 2022 Fönsterbleck mot gatorna målas
- 2022 SBA
- 2023 OVK
- 2024 Dränering gatusida
- 2024 Sockelmur: laga putsen
- 2024 Handledare målas
- 2024 Byte armatur i trapphus
- 2025 Dränering av grund mot gård med isodrn och fiberduk
- 2025 Plåttak målas
- 2026 Putsade källarväggar: laga putsen/målas
- 2026 Källargolv: underhåll och målning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under året fokuserat på reiliningen, utförd av företaget Re-new. Detta har inneburit inhämtning av anbud, granskning/intervjuer till beslut av utförare, information till bostadsrättsinnehavare, planering/möten samt praktiskt och ekonomisk uppföljning. Re-new verkställde under hösten. Föreningen har en 10-årig garanti.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-10. 18 röstberättigade medlemmar. Mötet genomfördes via Teams.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Pga av Corona fick vår-aktiviteten ställas in. I samband med julgranständning anordnas mingel med mat, dryck och quiz. Gården och trapphusen pyntades med juldekorationer.

ÖVRIGA ÅTGÄRDER 2021

- Hemsidan är uppdaterad med ny information: stadgar, kontaktinfo, felanmälning, justering under försäljning, regler, uthyrning, månadsavgift, energideklaration.
- Jouravtal med Örestads Bevakning inköpt.
- Skalet till ventil/fjärrvärme utbytt.
- Godkännande av hissarna.
- Skador på porten lagade.
- 10 st brandsläckare inköpta och installerade på strategiska platser i fastigheten.
- Kapellgatans 2 entréer delades in i 4A och 4B (gården).
- Dörrstopp inhandlade till gemensamma entrédörrar.
- Hobbyrum, sortering och städning.

EKONOMI

Två lån har omförhandlats under året varvid föreningen också har ökat låneskulden med 1 mkr för att kunna möta underhållskostnaderna framöver. Föreningen fortsätter att följa den uppsatta lånestrategin för att minska risk.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 824 349	1 799 840	1 761 672	1 759 605
Resultat efter fin. poster	33 964	-159 324	-519 186	-258 788
Soliditet, %	68	69	69	69
Yttre fond	1 784 942	1 784 942	1 367 942	1 461 699
Taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000	55 000 000	41 000 000
Bostadsyta, kvm	2 895	2 895	2 895	2 895
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	624	606	601
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 052	5 726	5 744	5 763
Belåningsgrad, %	34,38	32,19	32,96	31,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	35 479 961	-	-	35 479 961
Upplåtelseavgifter	1 935 800	-	-	1 935 800
Fond, yttre underhåll	1 784 942	-	417 000	2 201 942
Balanserat resultat	-900 113	-159 324	-417 000	-1 476 436
Årets resultat	-159 324	159 324	33 964	33 964
Eget kapital	38 141 267	0	33 964	38 175 231

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 059 437
Avsättning till yttre underhåll	-417 000
Årets resultat	33 964
Totalt	-1 442 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 442 472
-------------------------	-------------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 824 349	1 799 868
Rörelseintäkter		-1	-28
Summa rörelseintäkter		1 824 348	1 799 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-918 847	-1 091 060
Övriga externa kostnader	7	-84 706	-89 336
Personalkostnader	8	-42 317	-41 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 004	-538 002
Summa rörelsekostnader		-1 583 873	-1 760 097
RÖRELSERESULTAT		240 475	39 743
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 316	7 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-212 827	-206 303
Summa finansiella poster		-206 511	-199 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 964	-159 324
ÅRETS RESULTAT		33 964	-159 324

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	50 955 743	51 493 747
Pågående projekt		3 241 976	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 197 719	51 493 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 197 719	51 493 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 448	0
Övriga fordringar	11	385	1 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 305	61 113
Summa kortfristiga fordringar		87 138	62 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 932 406	3 541 015
Summa kassa och bank		1 932 406	3 541 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 019 544	3 603 377
SUMMA TILLGÅNGAR		56 217 263	55 097 124

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 415 761	37 415 761
Fond för yttre underhåll		2 201 942	1 784 942
Summa bundet eget kapital		39 617 703	39 200 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 476 436	-900 113
Årets resultat		33 964	-159 324
Summa fritt eget kapital		-1 442 472	-1 059 436
SUMMA EGET KAPITAL		38 175 231	38 141 267
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 722 573	8 294 269
Summa långfristiga skulder		7 722 573	8 294 269
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 798 396	8 281 264
Leverantörsskulder		215 967	177 971
Skatteskulder		3 431	3 431
Övriga kortfristiga skulder		2 851	2 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	298 814	196 274
Summa kortfristiga skulder		10 319 459	8 661 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 217 263	55 097 124

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Delfinen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,75-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 819 141	1 792 567
Övriga intäkter	5 207	7 273
Summa	1 824 348	1 799 840

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	6 631	2 675
Fastighetsskötsel	82 620	80 230
Fastskötsel/teknisk förv extra	22 369	8 270
Snöskottning	0	669
Summa	111 620	91 844

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	10 862	1 663
Dörrar och lås/porttele	0	805
Försäkringsskador	10 862	0
Gård/markytor	4 425	0
Hissar	19 889	18 533
Kabel-tv/bredband	0	3 339
Reparationer	6 826	1 825
Tak	0	287 931
Tvättstuga	0	4 102
Ventilation	6 087	6 417
Värme	5 764	4 079
Övriga gemensamma utrymmen	12 132	3 100
Summa	76 846	331 793

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	80 281	56 384
Sophämtning	58 360	61 199
Uppvärmning	356 202	316 423
Vatten	61 648	63 292
Summa	556 491	497 298

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	45 360	45 360
Fastighetsförsäkringar	47 088	44 703
Fastighetsskatt	40 852	40 012
Kabel-TV	29 880	29 469
Övrigt	10 709	10 582
Summa	173 889	170 126

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	44 264	43 860
Förbrukningsmaterial	1 535	9 413
Programvaror	7 124	7 149
Revisionsarvoden	11 000	10 250
Övriga förvaltningskostnader	20 783	18 664
Summa	84 706	89 336

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	10 117	9 969
Styrelsearvoden	32 200	31 730
Summa	42 317	41 699

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 803	206 303
Övriga räntekostnader	24	0
Summa	212 827	206 303

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 613 749	54 613 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 613 749	54 613 749
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 120 002	-2 582 000
Årets avskrivning	-538 004	-538 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 658 006	-3 120 002
Utgående restvärde enligt plan	50 955 743	51 493 747
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 904 500</i>	<i>21 904 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	320	1 160
Skattekonto	65	89
Summa	385	1 249

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	11 340	0
Försäkringspremier	11 052	0
Förutbet försäkr premier	15 850	15 388
Förvaltning	11 581	0
Räntor	2 695	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 787	45 724
Summa	68 305	61 113

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld	
			2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-11-04	0,55 %	5 096 200	4 096 200
Stadshypotek	2022-06-30	1,55 %	592 216	598 600
Stadshypotek	2022-12-01	1,39 %	4 056 200	4 066 200
Stadshypotek	2023-09-30	1,51 %	3 645 853	3 678 833
Stadshypotek	2026-12-30	1,27 %	4 130 500	4 135 700
Summa			17 520 969	16 575 533
Varav kortfristig del			9 798 396	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	10 117	0
Beräknat revisionsarvode	11 125	10 250
El	10 898	0
Förutbetalda avgifter/hyror	151 972	141 027
Sociala avgifter	0	9 969
Uppvärmning	57 687	0
Utgiftsräntor	5 968	3 298
Vatten	10 762	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 285	31 730
Summa	298 814	196 274

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av min digitala undrskrift

Cina Wikeborg
Ordförande

Niclas Gustafsson
Ledamot

Göran Boman
Ledamot

Peter Brost
Ledamot

Jonas Björkegren
Ledamot

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

Ernst & Young
Ingrid Sollerhed
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2022 13:13

SENT BY OWNER:
Ida Jonsson · 25.04.2022 10:39

DOCUMENT ID:
rJgIP0R7S9

ENVELOPE ID:
HylD00mSc-rJgIP0R7S9

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 - Brf Delfinen 2 (2).pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS BJÖRKEGREN Vemvar@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 11:06 25.04.2022 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/05/1960) IP: 94.234.75.192
2. PETER BROST peterbrost@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 13:05 25.04.2022 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/06/1962) IP: 94.191.152.161
3. Lars Göran Boman goran.l.boman@telia.com	Signed Authenticated	25.04.2022 14:40 25.04.2022 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/03/1950) IP: 85.228.192.157
4. Cina Wikeborg wikeborg.cina@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 15:14 25.04.2022 10:45	Email Low	IP: 151.177.26.121 IP: 151.177.26.121
5. NICLAS GUSTAFSSON gustafsson.niclas@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 17:25 25.04.2022 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/02/1962) IP: 94.234.39.3
6. INGRID SOLLERHED FAHLÉN ingrid.sollerhed.fahlen@se.ey.com	Signed Authenticated	26.04.2022 13:13 25.04.2022 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/08/1957) IP: 90.129.232.179

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Delfinen 2, org.nr 769609-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen 2 för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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, förfalskning, 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 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 tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Delfinen 2 för år 2021 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 26/4 2022

Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed-Fahlen
Auktoriserad revisor