



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS




STYRELSEN FÖR HSB Brf Saturnus

Org. nr: 716439-3956

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 420 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 163 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 4572 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger på en normal nivå, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov.

	Räntekänslighet 5,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov.

	Energikostnad 177 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Saturnus är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 939 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Saturnus 4 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4, med adress Järnvägsgatan 38-44, Föreningsgatan 64-68 och Regeringsgatan 111-117. Föreningen innehåller 93 parkeringsplatser, 107 lägenheter samt lokaler med en total yta av 9 030 kvm och bildades 1993.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21/11-2018.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2023.

Extrastämma hålls den 29 november 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2022 (2 år)
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2023 (2 år)
Sekreterare	Martin Olsson	2023 (2 år)
Ledamot	Albert Bujupi	2023 (1 år)
Ledamot	Jan-Eric Rosman	2022 (2 år)
Ledamot	Jörgen Rosenqvist	2023 (2 år)

Utsedd av HSB Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Håkan Andersson och ledamot Jan-Eric Rosman och Albert Bujupi.

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Martin Olsson och Albert Bujupi.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten.
Arbetsutskottet har haft 3 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Kasim Kapo och Staffan Aronsohn som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund förbund. Båda internrevisorer har avsagt sig sitt uppdrag och det är endast revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund förbund, som signerar årsredovisningen 2023.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ismo Grönholm med Martin Olsson som suppleant.

Valberedningen har varit Jessica Kronvall sammankallande och Sven Bodevik.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 79 352 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 7 oktober 2023.
Underhållsplanen är justerad och uppdaterad.

Under 2023 har omläggning av golv i korridor, kök och toaletter i anslutning till föreningslokalen genomförts.

Garageportarna mot både Regeringsgatan och Järnvägsgatan har bytts ut.

Byte av virke i bänkarna utomhus samt målning av stativ till bänkarna och cykelställen har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Målning och putsning av fasadens ytor har genomförts.

Målning av plåt på tak och kupor har gjorts.

Installation av bredband till föreningen gjordes första gången 2001. Under 2021 installerades nytt bredband från Landskrona Energi.

All trapphus- och utomhusbelysning har bytts till LED.

Kameraövervakning har installerats i garaget.

Ekonomi: Styrelsen beslutade att öka avgiften med 4% från 1 januari 2023.

Årsavgifterna för 2023 uppgick till 939 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att öka avgiften med 3% från 1 januari 2024 och motiverar detta med ökade el- och driftskostnader.

Vidare har amorteringar och extra avsättning till planerat underhåll underlättat att bibehålla avgiften oförändrad.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Styrelsen förväntar sig dock mindre avgiftshöjningar de närmaste åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 536 508 kronor.

Under året har föreningen amorterat 3 868 611 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Styrelsen kan konstatera att vi har haft ett gynnsamt ränteläge för samtliga lån i samband med omsättningstillfälle. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika löptider.

Statliga Bokföringsnämnden (BFN) meddelade den 28 april 2014 att så kallade progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar inte får användas, vilket innebär att avskrivningarna blir högre och påverkar resultatet.

Att vara fastighetsägare idag ställer höga krav på kunskap och kompetens inom såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Lagar och förordningar och kraven på egenkontroll från berörda myndigheter utgör en allt större del av förvaltarskapet.

Genom införande av Teknisk Vitbok är det styrelsens avsikt att stärka och vidmakthålla förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen har alltid klimatet och energibesparande åtgärder som en viktig del vid upphandlingar. Brf Saturnus har redan 2009 skrivit på HSB:s Klimatavtal för bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 159. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 163, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har anslutits till Landskrona stadsnät.

Föreningens sedvanliga vår- och höststädning avslutades med gemensam fika.

Förhoppningen är att våra nya boulebanor kommer att utnyttjas maximalt under sommarhalvåret.

För att öka transparensen i föreningens verksamhet antogs HSBs Kod för bostadsrättsföreningar under 2015.

Brf. Saturnus hemsida uppdateras regelbundet. All information för medlemmarna finns även på Mitt HSB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 011	8 665	8 653	8 667	8 662
Resultat efter avskrivningar	3 213	3 607	2 763	3 851	3 795
Årets resultat	2 499	3 174	2 325	3 036	2 782
Eget kapital	37 185	34 686	31 512	29 186	26 150
Balansomslutning	84 199	85 430	84 882	86 240	89 800
Soliditet (%)	44	41	37	34	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	939	903	903	903	903
Fond för yttre underhåll	17 558	15 460	14 405	10 734	7 434
Årsavgifter/kvm	939	903	903	903	903
Energikostnad/kvm	177	166	171	158	156
Skuld/kvm (total yta)	4 572	4 960	5 231	5 604	6 275
Skuld/kvm (bostadsyta)	5 043	5 471	5 770	6 181	6 921
Sparande /kvm (total yta)	420	468	489	446	456
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7	8
Årsavgifternas andel i %	93	94	94	94	94
Investeringsbehov	163	178	161	162	157

*El ingår inte

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 801 758	15 460 293	5 249 519	3 174 310	34 685 880
Disposition av föregående års resultat:		2 097 269	1 077 041	-3 174 310	0
Årets resultat				2 498 729	2 498 729
Belopp vid årets utgång	10 801 758	17 557 562	6 326 560	2 498 729	37 184 609

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 326 560
årets vinst	2 498 729
	8 825 289
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-577 275
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 675 585
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver plan	0
i ny räkning överföres	7 726 979
	8 825 289

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 011 162	8 664 770
Övriga rörelseintäkter	3	148 521	714
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 159 683	8 665 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 344 021	-3 572 550
Övriga externa kostnader	5	-650 614	-529 399
Personalkostnader	6	-106 021	-110 073
Avskrivningar		-846 251	-846 251
Summa rörelsekostnader		-5 946 907	-5 058 273
Rörelseresultat		3 212 776	3 607 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 332	15 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-754 379	-448 527
Summa finansiella poster		-714 047	-432 901
Resultat efter finansiella poster		2 498 729	3 174 310
Resultat före skatt		2 498 729	3 174 310
Årets resultat		2 498 729	3 174 310

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	78 242 326	79 088 577
Summa materiella anläggningstillgångar		78 242 326	79 088 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		78 242 826	79 089 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 586	0
Övriga fordringar	12	2 739 492	3 177 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	192 980	162 832
Summa kortfristiga fordringar		2 956 058	3 340 825
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 956 058	6 340 825
SUMMA TILLGÅNGAR		84 198 884	85 429 902

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		17 557 562	15 460 293
Summa bundet eget kapital		28 359 320	26 262 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 326 560	5 249 519
Årets resultat		2 498 729	3 174 310
Summa fritt eget kapital		8 825 289	8 423 829
Summa eget kapital		37 184 609	34 685 880
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 773 475	24 103 033
Summa långfristiga skulder		20 773 475	24 103 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	24 763 033	25 302 086
Leverantörsskulder		283 393	154 987
Skatteskulder		17 028	9 538
Övriga skulder	15	136 461	157 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 040 885	1 016 483
Summa kortfristiga skulder		26 240 800	26 640 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 198 884	85 429 902

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 498 729

3 174 310

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

846 251

846 251

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 344 980

4 020 561

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-89 725

7 412

Förändring av kortfristiga fordringar

-30 098

-18 823

Förändring av leverantörsskulder

128 406

-2 502

Förändring av kortfristiga skulder

10 459

75 751

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 364 022

4 082 399

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 868 611

-2 700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 868 611

-2 700 000

Årets kassaflöde

-504 589

1 382 399

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 169 914

4 787 516

Likvida medel vid årets slut

5 665 325

6 169 915

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 085 636 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 480 796	8 154 708
Överlåtelseavgift	17 069	9 664
Pantförskrivningsavgift	4 641	4 816
Hysesintäkter garage, moms	59 664	59 458
Hysesintäkter garage, ej moms	444 316	424 886
Hysesbortfall garage, ej moms	-6 328	-2 212
Gemensamhetslokal	0	6 300
Gästrum / Övernattningsrum	8 850	5 400
Hysesintäkter p-platser, ej moms	2 154	1 750
	9 011 162	8 664 770

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	2 190	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	15 394	0
Öresavrundning	-4	-6
Påminnelseavgift	600	720
Erhållna bidrag	130 341	0
	148 521	714

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	22 134	34 621
Fastighetsskötsel, Grundavtal	733 424	683 750
Serviceavtal	233 868	209 751
Reparationer, bostäder	661 214	433 690
Planerat UH bostäder	577 275	202 731
Elavgifter för drivkraft och belysning	344 163	240 879
Uppvärmning, fjärrvärme	835 403	824 322
Vatten	414 376	434 453
Sophämtning	180 451	172 027
Fastighetsförsäkringar	106 444	100 075
Kabel-TV	40 912	39 523
Fastighetsskatt	191 873	184 383
Bevakningskostnader	795	12 344
Övrig renhållning	1 688	0
	4 344 020	3 572 549

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	21 089	0
Förbrukningsmaterial	2 143	2 885
Telefon	0	-602
Datakommunikation	10 550	8 925
Postbefordran	4 011	3 866
Revisionsarvoden	12 200	10 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	255 700	238 473
Överlåtelseavgift	16 852	9 643
Pantförskrivningsavgift	5 250	4 825
Övriga förvaltningskostnader	42 807	1 750
Konsultarvoden	2 582	10 050
Bankkostnader	5 239	4 955
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 728	8 099
Föreningsverksamhet	30 930	0
Medlemsavgift HSB	36 100	36 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 747	1 819
Tvättmedel	39 284	38 078
Kontorsmateriel och trycksaker	0	6 974
Avtal vicevärdsuppdrag	148 488	135 000
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	3 249
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
Konstaterade förluster på hyresfordringar	1 313	0
	650 613	529 400

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	4 402	4 228
Styrelsearvode	79 352	81 612
Sociala avgifter	22 267	24 233
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	106 021	110 073

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	4 085	4 375
Skattefria ränteintäkter	989	15
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	44
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	35 258	11 192
	40 332	15 626

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankskulder	754 345	448 485
Kostnadsränta för skatter och avgifter	34	42
	754 379	448 527

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 741 359	120 741 359
Mark	2 926 000	2 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 667 359	123 667 359
Ingående avskrivningar	-44 578 782	-43 732 531
Årets avskrivningar	-846 251	-846 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 425 033	-44 578 782
Utgående redovisat värde	78 242 326	79 088 577
Taxeringsvärden byggnader	95 185 000	95 185 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	117 585 000	117 585 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	104 735 000	104 735 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(4 900 000)</i>	<i>(0)</i>
	104 735 000	104 735 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	74 168	8 029
Avräkningskonto HSB	2 665 324	3 169 914
Andra kortfristiga fordringar	0	50
	2 739 492	3 177 993

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	121 559	106 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 004	45 196
Upplupna ränteintäkter	33 417	11 192
	192 980	162 832

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

24 763 033 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden är 3 868 611 kr. Faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden blir 660 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 42 236 508. kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	24 763 033	25 302 086
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 773 475	24 103 033
	45 536 508	49 405 119

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	23 462	23 826
Lagstadgade sociala avgifter	21 905	23 431
Medlemmars reparationsfond/inre fond	76 178	95 705
Utgående moms	14 916	14 933
	136 461	157 895

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	771 497	776 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 354	203 716
Upplupna räntekostnader	97 034	35 926
	1 040 885	1 016 482

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Håkan Andersson
Ordförande

Anette Christensen

Ismo Grönholm

Martin Olsson

Jan-Eric Rosman

Jörgen Rosenqvist

Albert Bujupi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512116175

Dokument

D.716439-3956 HSB Brf Saturnus i Landskrona för
20230101-20231231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-03-04 16:31:31 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2024-03-06 15:42:15 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Håkan Andersson (HA)
HSB Brf Saturnus
haaa26136@gmail.com
+46733373900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ANDERSSON"
Signerade 2024-03-04 17:10:15 CET (+0100)

Ismo Grönholm (IG)
HSB Brf Saturnus
ismo.mail@gmail.com
+46702074347



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISMO JUHANI GRÖNHOLM"
Signerade 2024-03-04 18:46:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512116175

Jan-Eric Rosman (JR)
HSB Brf Saturnus
Janericrosman41@gmail.com
+46702930765



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIC ROSMAN"
Signerade 2024-03-04 16:39:53 CET (+0100)

Leif Görgen Rol Rosenqvist (LGRR)
HSB Brf Saturnus
jorgen.rosenqvist@aol.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Görgen Roland Rosenqvist"
Signerade 2024-03-06 13:49:07 CET (+0100)

Anette Christensen (AC)
HSB Brf Saturnus
anette.christensen@hsb.se
+46760049902



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Margareta Christensen"
Signerade 2024-03-06 09:51:30 CET (+0100)

Albert Bujupi (AB)
HSB Brf Saturnus
Albertbujupi53@gmail.com
+46704826785



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALBERT BUJUPI"
Signerade 2024-03-06 10:05:52 CET (+0100)

Martin Olsson (MO)
HSB Brf Saturnus
martin.olsson888@gmail.com
+46725203383



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN OLSSON"
Signerade 2024-03-05 19:45:10 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
HSB Brf Saturnus
carl.fagergren@borevision.se
+46738680141



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2024-03-06 15:42:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512116175

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saturnus i Landskrona, org.nr. 716439-3956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det t ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Saturnus i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått. Jag vill därför upplysa föreningsstämman om att jag har varit ensam revisor på uppdraget.

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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19860429xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-03-06 14:41:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: 35M4E-E3OC6-V46PV-44FAY-G7W2B-T52ED

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor