



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Saturnus i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

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 9/10 2015.

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.

Medlemsmöte hölls den 24 oktober 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2017.

Extra stämma hölls 24 oktober 2017.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2016 (2 år)
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2017 (2 år)
Sekreterare	Bo Strandberg	2016 (2 år)
Ledamot	Cybelle Moss	2017 (2 år)
Ledamot	Martin Olsson	2017 (2 år)
Ledamot	Tony Pettersson	2016 (2 år)
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, Bo Strandberg och Tony Pettersson.

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Bo Strandberg och Cybelle Moss. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Bo Lind och Kasim Kapo som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ismo Grönholm med Bo Strandberg som suppleant.

Valberedningen har varit Leif Berggren sammankallande, Jessica Kronvall samt Eva-Marie Jakobsen.

Föreningen har en arvoderad vicevärd.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 67 649 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 22 oktober 2017.

Under hösten 2017 har entreprenadupphandling gjorts för renovering av fasad och plåtarbeten avseende gatusidan. Arbetet beräknas, tillsammans med målning av lägenhetsskiljande plank, utföras under 2018.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering på ny utformning har påbörjats, arbetena är planerade att utföras under 2018.

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel från fond för yttre underhåll.

I samband med arbete på gårdssida konstaterades omfattande skador på fasad till miljöhus, ingång Regeringsgatan. Reparationsarbete har utförts under 2017. Åtgärden finansierades genom "löpande underhåll".

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna inför 2017 med 1 % och avgifterna uppgick i genomsnitt till 899 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 0,5 % för 2018 på grund av eventuella räntehöjningar samt ökade driftkostnader.

Årsavgifterna för 2018 kommer att uppgå till 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och styrelsen förväntar sig inga större avgiftshöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 956 941 kronor.

Under året har föreningen amorterat 743 657 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 147. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 149, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Extra föreningsstämma hölls den 24 oktober då nya stadgar (normalstadgar 2011, ver. 5) antogs för första gången.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2018 förväntas dessa slutligen antas.

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

Brf. Saturnus hemsida uppdateras regelbundet.

ML

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 608	8 522	8 521	8 517	8 198
Rörelseresultat	4 079	1 097	3 949	3 250	3 766
Årets resultat	2 880	-275	2 083	1 163	1 329
Eget kapital	21 392	18 512	18 786	16 703	15 540
Balansomslutning	91 577	89 480	90 842	89 171	90 306
Soliditet	23%	21%	21%	19%	17%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	899	890	890	890	858
Fond för yttre underhåll	3 651	4 886	3 308	2 017	1 092

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	4 886 088	3 098 502	-274 693
Disponering enligt stämmobeslut		-1 234 665	959 972	274 693
Årets resultat				2 880 350
Belopp vid årets utgång	10 801 758	3 651 423	4 058 475	2 880 350

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	4 058 475
Årets resultat	2 880 350
Summa	6 938 825

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-109 220
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 731 000
Balanserat resultat	5 317 045
Summa	6 938 825

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 607 716	8 521 780
Övriga intäkter	3	5 289	4 613
Summa rörelseintäkter		8 613 005	8 526 393
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 141 343	-6 077 959
Personalkostnader	5	-147 786	-154 280
Övriga externa kostnader	6	-395 445	-347 274
Avskrivningar		-849 715	-849 730
Summa rörelsekostnader		-4 534 288	-7 429 243
Rörelseresultat		4 078 716	1 097 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	17 613	16 907
Räntekostnader	8	-1 215 979	-1 388 750
Summa finansiella poster		-1 198 366	-1 371 843
Resultat efter finansiella poster		2 880 350	-274 693
Årets resultat		2 880 350	-274 693

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	83 319 832	84 166 082
Maskiner och inventarier	10	0	3 465
Summa materiella anläggningstillgångar		83 319 832	84 169 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		83 320 332	84 170 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	8 134 226	5 146 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 854	164 216
Summa kortfristiga fordringar		8 257 080	5 310 319
Summa omsättningstillgångar		8 257 080	5 310 319
SUMMA TILLGÅNGAR		91 577 412	89 480 366

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		3 651 423	4 886 088
Summa bundet eget kapital		14 453 181	15 687 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 058 475	3 098 502
Årets resultat		2 880 350	-274 693
Summa fritt eget kapital		6 938 825	2 823 810
Summa eget kapital		21 392 006	18 511 656
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	63 956 941	68 955 426
Summa långfristiga skulder		63 956 941	68 955 426
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000 000	745 172
Leverantörsskulder		134 368	327 719
Aktuella skatteskulder		12 703	11 007
Övriga skulder	16	183 821	208 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	897 574	720 830
Summa kortfristiga skulder		6 228 465	2 013 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 577 412	89 480 366

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	0,70%
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 av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen men högst 1 315 kr per bostadslägenhet..

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 22 % 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 27085636 kr.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter garage, moms	131 760	148 944
Hysesintäkter garage, ej moms	351 648	0
Hysesintäkter p-platser, ej moms	0	328 704
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	7 648	10 300
Årsavgifter bostäder	8 114 100	8 033 832
Hysesbortfall garage, ej moms	-2 592	0
Överlåtelseavgift	3 360	0
Pantförskrivningsavgift	1 792	0
	8 607 716	8 521 780

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	6
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	813	1 655
Andrahandsuthyrningar	4 476	2 952
	5 289	4 613

4 Drift	2017	2016
Reparationer, bostäder	352 877	338 637
Snörenhållning	10 400	7 250
Planerat UH bostäder	109 220	3 038 665
Elavgifter för drivkraft och belysning	207 596	199 827
Uppvärmning, fjärrvärme	779 785	760 050
Vatten	325 214	336 452
Sophämtning	209 258	217 025
Fastighetsförsäkringar	85 043	68 755
Föreningsavgäld	146 400	146 400
Kabel-TV	38 515	77 027
Fastighetsskatt	157 815	153 446
Fastighetsskötsel, Grundavtal	603 370	586 705
Serviceavtal	115 850	147 720
	3 141 343	6 077 959

5 Personalkostnader	2017	2016
Vicevärdsarvoden	48 300	46 432
Revisionsarvode	3 677	3 338
Styrelsearvoden	68 599	75 560
Sociala avgifter	27 210	28 950
	147 786	154 280

14

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	3 549
Förbrukningsmaterial	3 894	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	3 475	0
Tvättmedel	16 412	32 058
Försäkring och skatt på fordon	0	195
Kontorsmateriel och trycksaker	11 470	7 752
Telefon	9 585	14 173
Datakommunikation	8 924	8 924
Postbefordran	2 160	189
Revisionsarvoden	9 338	8 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	215 483	208 994
Överlåtelseavgift	4 480	0
Pantförskrivningsavgift	1 791	0
Konsultarvoden	49 688	0
Bankkostnader	1 309	5 775
Medlemsavgift HSB	36 100	36 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	9 792
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	11 120	0
Lämnade bidrag och gåvor	0	875
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 029	6 444
Föreningsverksamhet	2 187	3 554
	395 445	347 274

7 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter bank	17 611	16 877
Skattefria ränteintäkter	2	30
	17 613	16 907

8 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 215 979	1 388 750
	1 215 979	1 388 750

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	120 741 359	120 659 984
Om- och tillbyggnader	0	81 375
Mark	2 926 000	2 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 667 359	123 667 359
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 501 277	-38 655 027
Årets avskrivningar	-846 250	-846 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 347 527	-39 501 277
Utgående planenligt restvärde	83 319 832	84 166 082
Fastighetens taxeringsvärde	77 511 000	77 511 000
varav mark	16 800 000	16 800 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
10 Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 075	35 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 075	35 075
Ingående avskrivningar	-31 610	-28 130
Årets avskrivningar	-3 465	-3 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 075	-31 610
Utgående planenligt restvärde	0	3 465
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500
12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	10 772	2 164
Andra kortfristiga fordringar	639	0
Avräkningskonto HSB	8 122 815	5 143 939
	8 134 226	5 146 103
13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 854	164 216
	122 854	164 216

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	4 886 088	3 098 502	-274 693
Disponering enligt stämmobeslut		-1 234 665	959 972	274 693
Årets resultat				2 880 350
Belopp vid årets utgång	10 801 758	3 651 423	4 058 475	2 880 350

15 Skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

*Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 000 000	745 172
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	63 956 941	2 980 688
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	65 974 738
	68 956 941	69 700 598
*Avgår kortfristig del	5 000 000	745 172
Varav långfristig del	63 956 941	68 955 426

*5 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Planerad amortering för den totala skulden är 743 657 kr.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	104 735 000	104 735 000
varav i eget förvar	0	0

16 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Medlemmarnas reparationsfond/Inre fond	111 347	127 418
Utgående mervärdesskatt	31 536	35 845
Personalens källskatt	21 522	23 678
Lagstadgade sociala avgifter	19 416	21 615
	183 821	208 556

14

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	730 037	699 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 537	21 750
	897 574	720 830

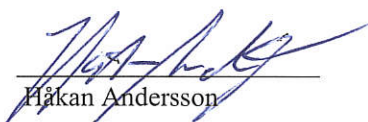
Eventualförpliktelser

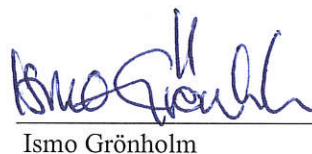
Föreningsavgäld	0	146 350
	0	146 350

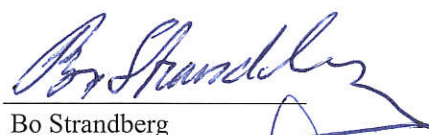
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

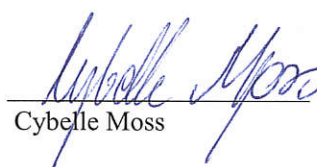
Årsavgifterna höjs från den 1 januari 2018 med 0,5 %.

Landskrona den ²⁸ / 4 2018


Håkan Andersson


Ismo Grönholm


Bo Strandberg


Cybelle Moss


Anette Christensen


Martin Olsson

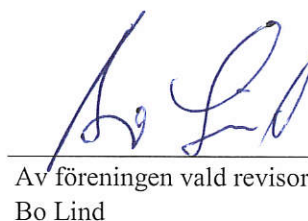

Tony Pettersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018.


Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Bo Lind

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Landskrona för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Saturnus i Landskrona för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 15/5 2018



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Lind
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Landskrona för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Ansvarförbindelser: 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.