



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 Järnväggsgatan 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.

De nya normalstadgarna 2011 version 5 har antigits två gånger av föreningen och har skickats in till Bolagsverket men har ännu ej bekräftats.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018.

Extra stämma hölls 29 november 2018.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år	
Ordförande	Håkan Andersson	2018 (2 år)	
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2017 (2 år)	
Sekreterare	Bo Strandberg	2016 (2 år)	t.o.m. stämman
Ledamot	Cybelle Moss	2017 (2 år)	
Ledamot	Martin Olsson	2017 (2 år)	sekreterare efter stämman
Ledamot	Tony Pettersson	2016 (2 år)	t.o.m. stämman
Ledamot	Markus Torell	2018 (2 år)	avgick vid extrastämman
Ledamot	Christina Heier	2018 (2 år)	
Ledamot	Staffan Aronsohn	2018 (2 år)	fr.o.m. extrastämman
Utsedd av HSB	Anette Christensen		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ismo Grönholm, Cybelle Moss och Martin Olsson.

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Marton Olsson, (Bo Strandberg) och Cybelle Moss.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Arbetsutskottet har haft 3 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Bo Lind och Kasim Kapo som suppleant, valda av föreningen samt revisor Lars Johansson utsedda av HSB Riksförbund.

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

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

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 78 616 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 27 oktober 2018.

Under 2018 har renovering av fasad och plåtarbeten avseende gatusidan tillsammans med målning av lägenhetsskiljande plank utförts. Mindre plåtarbeten återstår och slutförs under 2019 då slutbesiktning också kommer att ske.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering på ny utformning har påbörjats, arbetena är planerade att utföras under 2019.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade och gjorde en extra amortering på 5 000 000 under 2018.

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

Årsavgifterna för 2018 uppgick till 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att behålla avgiften oförändrade inför 2019.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 213 789 kronor.

Under året har föreningen amorterat 5 742 152 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 149. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 149, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid ordinarie föreningsstämma 4 juni 2018 antogs slutligen de nya stadgarna (normalstadgar 2011 ver. 5).

Vid extrastämma 29/11 beslutade stämman att föreningen ska gå över till miljösortering av hushållssopor under 2019.

Föreningens 25-årsjubileum firades den 15 september.

Dagen började på eftermiddagen med aktiviteter för barn och även för dem som hade barnasinet kvar.

Under kvällen fortsatte firandet med mat och dans i föreningens uppsatta tält.

Förhoppningen är att tältet kommer att kunna användas flera gånger till.

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

Brf. Saturnus hemsida uppdateras regelbundet.

5

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 666	8 608	8 522	8 521	8 517
Resultat efter avskrivningar	3 074	4 079	1 097	3 949	3 250
Årets resultat	1 976	2 880	-275	2 083	1 163
Eget kapital	23 368	21 392	18 512	18 786	16 703
Balansomslutning	87 825	91 577	89 480	90 842	89 171
Soliditet (%)	27	23	21	21	19
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	903	899	890	890	890
Fond för yttre underhåll	5 273	3 651	4 886	3 308	2 017

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 801 758	3 651 423	4 058 475	2 880 350	21 392 006
Disposition av föregående års resultat:		1 621 780	1 258 570	-2 880 350	0
Årets resultat				1 976 402	1 976 402
Belopp vid årets utgång	10 801 758	5 273 203	5 317 045	1 976 402	23 368 408

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 317 045
årets vinst	1 976 402
	7 293 447
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 158 144
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 819 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver plan	1 500 000
i ny räkning överföres	5 132 591
	7 293 447

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

5

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 666 428	8 607 716
Övriga rörelseintäkter	3	13 466	5 289
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 679 894	8 613 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 125 697	-3 141 343
Övriga externa kostnader	5	-470 412	-395 445
Personalkostnader	6	-163 425	-147 786
Avskrivningar		-846 251	-849 715
Summa rörelsekostnader		-5 605 785	-4 534 289
Rörelseresultat		3 074 109	4 078 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 810	17 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 114 517	-1 215 979
Summa finansiella poster		-1 097 707	-1 198 366
Resultat efter finansiella poster		1 976 402	2 880 350
Resultat före skatt		1 976 402	2 880 350
Årets resultat		1 976 402	2 880 350

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	82 473 581	83 319 832
Summa materiella anläggningstillgångar		82 473 581	83 319 832
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		82 474 081	83 320 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	5 221 928	8 134 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 142	122 854
Summa kortfristiga fordringar		5 351 070	8 257 080
Summa omsättningstillgångar		5 351 070	8 257 080
SUMMA TILLGÅNGAR		87 825 151	91 577 412

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		5 273 203	3 651 423
Summa bundet eget kapital		16 074 961	14 453 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 317 045	4 058 475
Årets resultat		1 976 402	2 880 350
Summa fritt eget kapital		7 293 447	6 938 825
Summa eget kapital		23 368 408	21 392 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	46 739 851	63 956 941
Summa långfristiga skulder		46 739 851	63 956 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 473 938	5 000 000
Leverantörsskulder		161 075	134 368
Skatteskulder		13 116	12 703
Övriga skulder	14	183 504	183 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	885 259	897 573
Summa kortfristiga skulder		17 716 892	6 228 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 825 151	91 577 412

S

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

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 på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 337 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 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 27 085 636 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-8 154 708	-8 114 100
Överlåtelseavgift	-13 656	-3 360
Pantförskrivningsavgift	-2 275	-1 792
Hysesintäkter garage, moms	-102 858	-131 760
Hysesintäkter garage, ej moms	-381 486	-351 648
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	-11 444	-7 648
Hysesbortfall garage, ej moms	0	2 592
	-8 666 427	-8 607 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Andrahandsuthyrningar	-1 516	-4 476
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	-10 295	-813
Öresavrundning	-5	0
Påminnelseavgift	-1 650	0
	-13 466	-5 289

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Snörenhållning	0	10 400
Fastighetsskötsel, Grundavtal	612 806	603 370
Serviceavtal	146 530	115 850
Reparationer, bostäder	299 309	352 877
Planerat UH bostäder	1 158 144	109 220
Elavgifter för drivkraft och belysning	216 634	207 596
Uppvärmning, fjärrvärme	829 670	779 785
Vatten	333 676	325 214
Sophämtning	243 638	209 258
Fastighetsförsäkringar	86 507	85 043
Kabel-TV	38 619	38 515
Fastighetskatt	160 164	157 815
Föreningsavgäld	0	146 400
	4 125 697	3 141 343

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	16 573	0
Förbrukningsmaterial	11 098	3 894
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	13 346	3 475
Telefon	10 091	9 585
Datakommunikation	8 924	8 924
Postbefordran	2 888	2 160
Revisionsarvoden	7 675	9 338
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	219 986	215 482
Överlåtelseavgift	17 012	4 480
Pantförskrivningsavgift	4 095	1 791
Konsultarvoden	0	49 688
Bankkostnader	4 510	1 309
Föreningsstämma/styrelsemöte	9 727	8 029
Föreningsverksamhet	73 737	2 187
Medlemsavgift HSB	36 100	36 100
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	13 552	11 120
Tvättmedel	15 810	16 412
Kontorsmateriel och trycksaker	5 287	11 470
	470 411	395 444

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	3 825	3 677
Vicevärdsarvode	49 602	48 300
Styrelsearvode	78 616	68 599
Sociala avgifter	31 382	27 210
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	163 425	147 786

Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	-16 810	-17 611
Skattefria ränteintäkter	0	-2
	-16 810	-17 613

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader på bankkulder	1 114 486	1 215 979
Kostnadsränta för skatter och avgifter	31	0
	1 114 517	1 215 979

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-40 347 527	-39 501 277
Årets avskrivningar	-846 251	-846 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 193 778	-40 347 527
Utgående redovisat värde	82 473 581	83 319 832
Taxeringsvärden byggnader	60 711 000	60 711 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	77 511 000	77 511 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	9 300	10 772
Avräkningskonto HSB	5 212 628	8 122 815
Andra kortfristiga fordringar	0	639
	5 221 928	8 134 226

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	89 102	86 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 040	36 347
	129 142	122 854

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

15 730 786 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 för den totala skulden är 743 152 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	16 473 938	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	46 739 851	63 956 941
	63 213 789	68 956 941

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	-23 504	-21 522
Lagstadgade sociala avgifter	-22 277	-19 416
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-111 347	-111 347
Utgående moms	-25 833	-31 536
Avtalsplacerade betalningar	-543	0
	-183 504	-183 821

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	-655 819	-730 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-229 440	-167 537
	-885 259	-897 574

Not Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fastighet (varav i eget förvar)	104 735 000 (0)	104 735 000 (0)
	104 735 000	104 735 000

Landskrona den ¹²13 2019

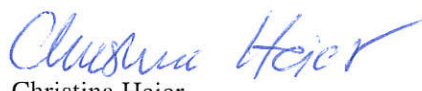

Håkan Andersson
Ordförande


Staffan Aronsson


Anette Christensen


Ismo Grönholm


Cybelle Moss


Christina Heier


Martin Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{15/3}2019


Lars Johansson
av HSB Riksförbund utsedd Revisor


Bo Lind
Föreningsvald 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 2018.

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 2018 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

5


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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Landskrona den 15/3 2019

Lars Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Bo Lind

Av föreningen vald revisor

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.

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