



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 4 juni 2020.

Medlemsmöte inställt pga Coronapandemin.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2020 (2 år)
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2019 (2 år)
Sekreterare	Martin Olsson	2019 (2 år)
Ledamot	Cybelle Moss	2019 (2 år)
Ledamot	Christina Heier	2020 (2 år)
Ledamot	Staffan Aronsohn	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Anette Christensen

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

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



Arbetsutskottet har haft 5 protokollförda möten.

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

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 82 060 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 15 november 2020.

Under 2020 har entrébelysning mot gatan målats och fräschats upp.

Större trädgårdsarbeten med utbyte av vegetationsjord och nyplantering har genomförts under slutet av året.

Samtliga hissarmaturer har bytts ut till LED-belysning.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering på ny utformning har påbörjats, arbetena är planerade att utföras under 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att lämna årsavgiften oförändrad 2020.

Årsavgifterna för 2020 uppgick till 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att bibehålla avgiften oförändrade inför 2021, detta tack vare fortsatt låga räntekostnader.

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 811 470 kronor.

Under året har föreningen amorterat 6 684 204 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 151. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 158, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningen har tecknat avtal med Landskrona Energi för anslutning till Landskrona stadsnät under 2021.

Har genomfört föreningens sedvanliga höststädning som avslutades med gemensam fika. Vårstädningen ställdes in pga Coronapandemin.

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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 667	8 662	8 666	8 608	8 522
Resultat efter avskrivningar	3 851	3 795	3 074	4 079	1 097
Årets resultat	3 036	2 782	1 976	2 880	-275
Eget kapital	29 186	26 150	23 368	21 392	18 512
Balansomslutning	86 240	89 800	87 826	91 578	89 480
Soliditet (%)	34	29	27	23	21
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	903	903	903	899	890
Fond för yttre underhåll	10 734	7 434	5 273	3 651	4 886

*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	7 434 059	5 132 591	2 781 910	26 150 318
Disposition av föregående års resultat:		3 299 614	-517 704	-2 781 910	0
Årets resultat				3 035 786	3 035 786
Belopp vid årets utgång	10 801 758	10 733 673	4 614 887	3 035 786	29 186 104

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 614 887
årets vinst	3 035 786
	7 650 673

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-149 340
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 821 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver plan	2 000 000
i ny räkning överföres	3 979 013
	7 650 673

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 666 959	8 661 937
Övriga rörelseintäkter	3	5 533	33 551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 672 492	8 695 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 386 862	-3 506 746
Övriga externa kostnader	5	-424 371	-372 676
Personalkostnader	6	-164 328	-174 938
Avskrivningar		-846 251	-846 251
Summa rörelsekostnader		-4 821 812	-4 900 611
Rörelseresultat		3 850 680	3 794 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 903	16 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-823 797	-1 029 755
Summa finansiella poster		-814 894	-1 012 967
Resultat efter finansiella poster		3 035 786	2 781 910
Resultat före skatt		3 035 786	2 781 910
Årets resultat		3 035 786	2 781 910

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	80 781 079	81 627 330
Summa materiella anläggningstillgångar		80 781 079	81 627 330
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 781 579	81 627 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	434
Övriga fordringar	12	5 321 347	8 044 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	136 784	128 046
Summa kortfristiga fordringar		5 458 131	8 172 562
Summa omsättningstillgångar		5 458 131	8 172 562
SUMMA TILLGÅNGAR		86 239 710	89 800 392



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		10 733 673	7 434 059
Summa bundet eget kapital		21 535 431	18 235 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 614 887	5 132 591
Årets resultat		3 035 786	2 781 910
Summa fritt eget kapital		7 650 673	7 914 501
Summa eget kapital		29 186 104	26 150 318
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	48 856 508	27 216 637
Summa långfristiga skulder		48 856 508	27 216 637
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 954 962	35 279 037
Leverantörsskulder		150 055	122 429
Skatteskulder		21 392	15 951
Övriga skulder	15	168 734	185 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	901 955	830 958
Summa kortfristiga skulder		8 197 098	36 433 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 239 710	89 800 392



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 1 429 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 21,4% 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 154 708	8 154 708
Överlåtelseavgift	10 647	8 141
Pantförskrivningsavgift	6 109	5 540
Hysesintäkter garage, moms	77 686	87 668
Hysesintäkter garage, ej moms	406 658	396 676
Gemensamhetslokal	5 750	4 450
Gästrum / Övernattningsrum	2 500	3 250
Övriga fakturerade kostnader	300	1 200
Hysesintäkter p-platser, ej moms	2 600	304
	8 666 958	8 661 937

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 783	0
Öresavrundning	0	5
Påminnelseavgift	750	900
Ersättning från försäkringsbolag	0	32 646
	5 533	33 551

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	635 384	635 384
Serviceavtal	151 532	136 394
Reparationer, bostäder	568 350	384 869
Planerat UH bostäder	149 340	490 386
Elavgifter för drivkraft och belysning	228 937	218 502
Uppvärmning, fjärrvärme	783 232	811 152
Vatten	411 723	378 838
Sophämtning	148 506	155 501
Fastighetsförsäkringar	95 340	89 102
Kabel-TV	38 912	38 774
Fastighetsskatt	173 403	167 844
Bevakningskostnader	2 202	0
	3 386 861	3 506 746



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	18 136	149
Förbrukningsmaterial	18 494	12 657
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	398
Telefon	10 630	10 414
Datakommunikation	8 924	8 924
Postbefordran	5 708	0
Revisionsarvoden	10 620	11 668
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	232 276	226 918
Överlåtelseavgift	11 808	6 953
Pantförskrivningsavgift	5 656	5 115
Konsultarvoden	30 499	0
Bankkostnader	7 935	6 165
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 348	6 346
Medlemsavgift HSB	36 100	36 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 988	17 332
Lämnade bidrag och gåvor	400	0
Tvättmedel	18 848	21 290
Kontorsmateriel och trycksaker	0	2 247
	424 370	372 676

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	3 993	3 875
Vicevärdsarvode	50 004	50 004
Styrelsearvode	82 060	87 705
Sociala avgifter	28 271	33 354
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	164 328	174 938

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	8 903	16 772
Skattefria ränteintäkter	0	5
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	11
	8 903	16 788

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	823 797	1 029 626
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	3
	823 797	1 029 629

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-42 040 029	-41 193 778
Årets avskrivningar	-846 251	-846 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 886 280	-42 040 029
Utgående redovisat värde	80 781 079	81 627 330
Taxeringsvärden byggnader	76 050 000	76 050 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	97 250 000	97 250 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	104 735 000	104 735 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	104 735 000	104 735 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	252
Avräkningskonto HSB	5 321 347	8 043 830
	5 321 347	8 044 082

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	97 160	95 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 624	32 705
	136 784	128 045



Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

6 954 962 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 725 404 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 52 184 450 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	6 954 962	32 229 984
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	48 856 508	30 265 690
	55 811 470	62 495 674

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	24 939	26 208
Lagstadgade sociala avgifter	22 517	25 489
Medlemmars reparationsfond/inre fond	101 767	111 347
Utgående moms	19 511	22 018
	168 734	185 062

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	722 979	675 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 376	146 774
Upplupna räntekostnader	26 600	8 569
	901 955	830 958



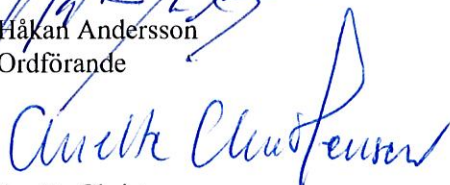
Landskrona den 9 / 2 2021



Håkan Andersson
Ordförande



Staffan Aronsson
Aronsohn



Anette Christensen



Ismo Grönholm



Cybelle Moss

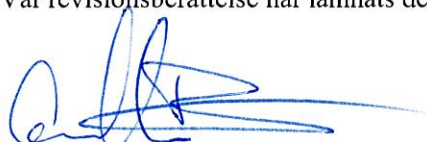


Christina Heier



Martin Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2- 2021



Camilla Bakklund
BoRevision Sverige 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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Saturnus i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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. 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.

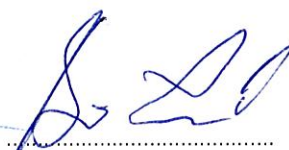
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 22/2-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
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