



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. Föreningen innhar fastigheten med äganderätt.

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

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

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021.

Medlemsmöte inställt pga Coronapandemin.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2020 (2 år)
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2021 (2 år)
Sekreterare	Martin Olsson	2021 (2 år)
Ledamot	Eva-Marie Jakobsson	2021 (2 år) Avgick 2021-09-21
Ledamot	Christina Heier	2020 (2 år) Avgick 2021-10-31
Ledamot	Staffan Aronsohn	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Anette Christensen

Eva-Marie Jakobsson avsade sig sitt uppdrag till styrelsemötet 21 september.

Christina Heier lämnade styrelsen i samband med avflyttning 31 oktober.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, och Staffan Aronsohn.



Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Martin Olsson och Staffan Aronsohn. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten. Arbetsutskottet har haft 1 protokollfört möte.

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 Jan-Erik Rosman.

Efter en snabb och tragisk bortgång är Leif Berggren inte längre kvar.

Föreningen har en arvoderad vicevärd.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 81 457 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 7 november 2021.

Under 2021 har trädgårdsarbeten med utbyte av vegetationsjord och nyplantering slutförts.

Samtliga larmtelefoner i hissarna har bytts.

Fiber har installerats i samtliga lägenheter med uppkoppling till Landskrona Energis Stadsnät.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering på ny utformning har påbörjats, arbetena är planerade att utföras under 2022.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Efter vicevärdens bortgång har avtal tecknats med HSB för Vicevärd/Förvaltning

Ekonomi: Styrelsen beslutade att lämna årsavgiften oförändrad 2021.

Årsavgifterna för 2021 uppgick till 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att bibehålla avgiften oförändrade inför 2022, 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 52 105 119 kronor.

Under året har föreningen amorterat 3 706 351 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 förvaltarens verksamhet.

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 158. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 155, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

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

Föreningens sedvanliga vår- och höststädning avslutades med gemensam fika.

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 653	8 667	8 662	8 666	8 608
Resultat efter avskrivningar	2 763	3 851	3 795	3 074	4 079
Årets resultat	2 325	3 036	2 782	1 976	2 880
Eget kapital	31 512	29 186	26 150	23 368	21 392
Balansomslutning	84 882	86 240	89 800	87 826	91 578
Soliditet (%)	37	34	29	27	23
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	903	903	903	903	899
Fond för yttre underhåll	14 405	10 734	7 434	5 273	3 651

*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	10 733 673	4 614 887	3 035 786	29 186 104
Disposition av föregående års resultat:		3 671 660	-635 874	-3 035 786	0
Årets resultat				2 325 466	2 325 466
Belopp vid årets utgång	10 801 758	14 405 333	3 979 013	2 325 466	31 511 570

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 979 013
årets vinst	2 325 466
	6 304 479

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 245 040
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 644 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver plan	656 000
i ny räkning överföres	5 249 519
	6 304 479

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 652 988	8 666 959
Övriga rörelseintäkter	3	600	5 533
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 653 588	8 672 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 515 827	-3 386 862
Övriga externa kostnader	5	-377 685	-424 371
Personalkostnader	6	-151 115	-164 328
Avskrivningar		-846 251	-846 251
Summa rörelsekostnader		-5 890 878	-4 821 812
Rörelseresultat		2 762 710	3 850 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 329	8 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-442 573	-823 797
Summa finansiella poster		-437 244	-814 894
Resultat efter finansiella poster		2 325 466	3 035 786
Resultat före skatt		2 325 466	3 035 786
Årets resultat		2 325 466	3 035 786



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	79 934 828	80 781 079
Summa materiella anläggningstillgångar		79 934 828	80 781 079
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		79 935 328	80 781 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 437	0
Övriga fordringar	12	4 787 570	5 321 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144 009	136 784
Summa kortfristiga fordringar		4 947 016	5 458 131
Summa omsättningstillgångar		4 947 016	5 458 131
SUMMA TILLGÅNGAR		84 882 344	86 239 710



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		14 405 333	10 733 673
Summa bundet eget kapital		25 207 091	21 535 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 979 013	4 614 887
Årets resultat		2 325 466	3 035 786
Summa fritt eget kapital		6 304 479	7 650 673
Summa eget kapital		31 511 570	29 186 104
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	37 918 708	48 856 508
Summa långfristiga skulder		37 918 708	48 856 508
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 186 411	6 954 962
Leverantörsskulder		157 489	150 055
Skatteskulder		12 613	21 392
Övriga skulder	15	170 066	168 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	925 487	901 955
Summa kortfristiga skulder		15 452 066	8 197 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 882 344	86 239 710

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 1 459 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 085 636 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	8 154 708	8 154 708
Överlåtelseavgift	4 760	10 647
Pantförskrivningsavgift	3 326	6 109
Hysesintäkter garage, moms	66 836	77 686
Hysesintäkter garage, ej moms	417 508	406 658
Gemensamhetslokal	350	5 750
Gästrum / Övernattningsrum	3 000	2 500
Övriga fakturerade kostnader	1 500	300
Hysesintäkter p-platser, ej moms	1 000	2 600
	8 652 988	8 666 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	181	4 783
Öresavrundning	-1	0
Påminnelseavgift	420	750
	600	5 533

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Snörenhållning	3 700	0
Fastighetsskötsel, Grundavtal	658 741	635 384
Serviceavtal	188 129	151 532
Reparationer, bostäder	412 108	568 350
Planerat UH bostäder	1 245 040	149 340
Elavgifter för drivkraft och belysning	231 666	228 937
Uppvärmning, fjärrvärme	846 508	783 232
Vatten	466 333	411 723
Sophämtning	149 854	148 506
Fastighetsförsäkringar	97 160	95 340
Kabel-TV	39 170	38 912
Fastighetsskatt	176 613	173 403
Bevakningskostnader	804	2 202
	4 515 826	3 386 861

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	0	18 136
Förbrukningsmaterial	2 134	18 494
Telefon	13 038	10 630
Datakommunikation	10 282	8 924
Postbefordran	3 606	5 708
Revisionsarvoden	10 750	10 620
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	232 276	232 276
Överlåtelseavgift	4 760	11 808
Pantförskrivningsavgift	3 333	5 656
Konsultarvoden	1 736	30 499
Bankkostnader	6 365	7 935
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 222	3 348
Medlemsavgift HSB	36 100	36 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	8 340	4 988
Lämnade bidrag och gåvor	953	400
Tvättmedel	16 291	18 848
Avtal vicevärdsuppdrag	22 500	0
	377 686	424 370

Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisorssarvode	4 142	3 993
Vicevärdsarvode	37 503	50 004
Styrelsearvode	81 457	82 060
Sociala avgifter	28 013	28 271
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	151 115	164 328

Not 7 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter bank	5 200	8 903
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	129	0
	5 329	8 903

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader på bankkulder	442 556	823 797
Kostnadsränta för skatter och avgifter	17	0
	442 573	823 797

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-42 886 280	-42 040 029
Årets avskrivningar	-846 251	-846 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 732 531	-42 886 280
Utgående redovisat värde	79 934 828	80 781 079
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

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4	0
Avräkningskonto HSB	4 787 516	5 321 347
Andra kortfristiga fordringar	50	0
	4 787 570	5 321 347



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	100 075	97 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 933	39 624
	144 008	136 784

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

14 186 411 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 3 706 351 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48 605 119 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	14 186 411	6 954 962
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	37 918 708	48 856 508
	52 105 119	55 811 470


Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	23 473	24 939
Lagstadgade sociala avgifter	23 068	22 517
Medlemmars reparationsfond/inre fond	100 272	101 767
Utgående moms	16 786	19 511
Avtalsplacerade betalningar	6 467	0
	170 066	168 734

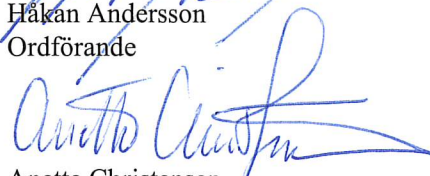
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	736 090	722 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 156	152 376
Upplupna räntekostnader	26 240	26 600
	925 486	901 955

Landskrona den 16/3 2022



Håkan Andersson
Ordförande



Anette Christensen

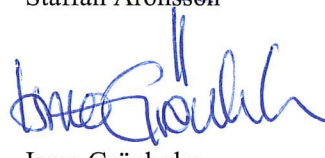


Martin Olsson




Staffan Aronsson

Aronsson
Staffan Aronsson



Ismo Grönholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3- 2022



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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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. Risker 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 2023 2022



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

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

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

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

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

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

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



HSB - där möjligheterna bor