



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SATURNUS

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019.

Medlemsmöte hölls 14 november 2019.

Styrelsens sammansättning under året


Vald år

| | | |
|-----------------|------------------|-------------|
| Ordförande | Håkan Andersson | 2018 (2 år) |
| Vice ordförande | Ismo Grönholm | 2019 (2 år) |
| Sekreterare | Martin Olsson | 2019 (2 år) |
| Ledamot | Cybelle Moss | 2019 (2 år) |
| Ledamot | Christina Heier | 2018 (2 år) |
| Ledamot | Staffan Aronsohn | 2018 (2 år) |

Utsedd av HSB

Anette Christensen

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

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Martin Olsson, 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 87 705 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 20 oktober 2019.

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 har skett.

Under 2019 har övernattningslägenheten blivit kompletterad.

Under året har golvet i föreningslokalen blivit slipat och även oljebehandlat.

Under året har golven i kök och studierum fått ny ytbehandling.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering på ny utformning har påbörjats, arbetena är planerade att utföras under 2020.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att lämna årsavgiften oförändrad 2019.

Årsavgifterna för 2019 uppgick till 903 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att bibehålla avgiften oförändrade inför 2020, detta tack vare sänkta räntekostnader och sänkta kostnader för miljösortering av hushållssopor.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 495 674 kronor.

Under året har föreningen amorterat 718 115 kr.

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

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 151, varav 108 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Under 2019 har föreningen infört miljösortering av hushållssopor. Under medlemsmötet 14/11 informerade styrelsen medlemmarna att föreningen har tecknat avtal med Landskrona energi, anslutning till Landskrona stadsnät under 2021.

Har genomfört föreningens sedvanliga vår och höststädning som avslutades med gemensam lunch.

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

Brf. Saturnus hemsida uppdateras regelbundet. //

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 8 662 | 8 666 | 8 608 | 8 522 | 8 521 |
| Resultat efter avskrivningar | 3 795 | 3 074 | 4 079 | 1 097 | 3 949 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 782 | 1 976 | 2 880 | -275 | 2 083 |
| Eget kapital | 26 150 | 23 368 | 21 392 | 18 512 | 18 786 |
| Balansomslutning | 89 800 | 87 826 | 91 578 | 89 480 | 90 842 |
| Soliditet (%) | 29 | 27 | 23 | 21 | 21 |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 903 | 903 | 899 | 890 | 890 |
| Fond för yttre underhåll | 7 434 | 5 273 | 3 651 | 4 886 | 3 308 |

*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 | 5 273 203 | 5 317 045 | 1 976 402 | 23 368 408 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 2 160 856 | -184 454 | -1 976 402 | 0 |
| Årets resultat | | | | 2 781 910 | 2 781 910 |
| Belopp vid årets utgång | 10 801 758 | 7 434 059 | 5 132 591 | 2 781 910 | 26 150 318 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 5 132 591 |
| årets vinst | 2 781 910 |
| | 7 914 501 |
| disponeras så att | |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | -490 386 |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 1 790 000 |
| Överföring till fond för yttre underhåll, utöver plan | 2 000 000 |
| i ny räkning överföres | 4 614 887 |
| | 7 914 501 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 661 937 | 8 666 428 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 33 551 | 13 466 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 8 695 488 | 8 679 894 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 506 746 | -4 125 697 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -372 676 | -470 412 |
| Personalkostnader | 6 | -174 938 | -163 425 |
| Avskrivningar | | -846 251 | -846 251 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 900 611 | -5 605 785 |
| Rörelseresultat | | 3 794 877 | 3 074 109 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 16 788 | 16 810 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 029 755 | -1 114 517 |
| Summa finansiella poster | | -1 012 967 | -1 097 707 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 781 910 | 1 976 402 |
| Resultat före skatt | | 2 781 910 | 1 976 402 |
| Årets resultat | | 2 781 910 | 1 976 402 <i>K</i> |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 81 627 330 | 82 473 581 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 81 627 330 | 82 473 581 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 81 627 830 | 82 474 081 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 434 | 434 |
| Övriga fordringar | 11 | 8 044 082 | 5 221 928 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 128 046 | 129 142 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 8 172 562 | 5 351 504 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 172 562 | 5 351 504 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 800 392 | 87 825 585 // |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 801 758 | 10 801 758 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 434 059 | 5 273 203 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 235 817 | 16 074 961 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 132 591 | 5 317 045 |
| Årets resultat | | 2 781 910 | 1 976 402 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 914 501 | 7 293 447 |
| Summa eget kapital | | 26 150 318 | 23 368 408 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 27 216 637 | 46 739 851 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 216 637 | 46 739 851 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 35 279 037 | 16 473 938 |
| Leverantörsskulder | | 122 429 | 161 075 |
| Skatteskulder | | 15 951 | 13 116 |
| Övriga skulder | 14 | 185 062 | 183 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 830 958 | 885 693 |
| Summa kortfristiga skulder | | 36 433 437 | 17 717 326 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 89 800 392 | 87 825 585 // |

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: 5 År

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 1 377 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. *ML*

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 8 154 708 | 8 154 708 |
| Överlåtelseavgift | 8 141 | 13 656 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 540 | 2 275 |
| Hysesintäkter garage, moms | 87 668 | 102 858 |
| Hysesintäkter garage, ej moms | 396 676 | 381 486 |
| Hysesintäkter, övriga objekt ej moms | 0 | 11 444 |
| Gemensamhetslokal | 4 450 | 0 |
| Gästrum / Övernattningsrum | 3 250 | 0 |
| Övriga fakturerade kostnader | 1 200 | 0 |
| Hysesintäkter p-platser, ej moms | 304 | 0 |
| | 8 661 937 | 8 666 427 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningar | 0 | 1 516 |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 0 | 10 295 |
| Öresavrundning | 5 | 5 |
| Påminnelseavgift | 900 | 1 650 |
| Ersättning från försäkringsbolag | 32 646 | 0 |
| | 33 551 | 13 466 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|----------------------------|
| Fastighetsskötsel, Grundavtal | 635 384 | 612 806 |
| Serviceavtal | 136 394 | 146 530 |
| Reparationer, bostäder | 384 869 | 299 309 |
| Planerat UH bostäder | 490 386 | 1 158 144 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 218 502 | 216 634 |
| Uppvärmning, fjärrvärme | 811 152 | 829 670 |
| Vatten | 378 838 | 333 676 |
| Sophämtning | 155 501 | 243 638 |
| Fastighetsförsäkringar | 89 102 | 86 507 |
| Kabel-TV | 38 774 | 38 619 |
| Fastighetsskatt | 167 844 | 160 164 |
| | 3 506 746 | 4 125 697 <i>IL</i> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 149 | 16 573 |
| Förbrukningsmaterial | 12 657 | 11 098 |
| Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar | 398 | 13 346 |
| Telefon | 10 414 | 10 091 |
| Datakommunikation | 8 924 | 8 924 |
| Postbefordran | 0 | 2 888 |
| Revisionsarvoden | 11 668 | 7 675 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 226 918 | 219 986 |
| Överlåtelseavgift | 6 953 | 17 012 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 115 | 4 095 |
| Bankkostnader | 6 165 | 4 510 |
| Föreningsstämma/styrelsemöte | 6 346 | 9 727 |
| Föreningsverksamhet | 0 | 73 737 |
| Medlemsavgift HSB | 36 100 | 36 100 |
| Övriga kostnader, avdragsgilla | 17 332 | 13 552 |
| Tvättmedel | 21 290 | 15 810 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 2 247 | 5 287 |
| | 372 676 | 470 411 |

Not 6 Personalkostnader

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

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Revisorssarvode | 3 875 | 3 825 |
| Vicevärdsarvode | 50 004 | 49 602 |
| Styrelsearvode | 87 705 | 78 616 |
| Sociala avgifter | 33 354 | 31 382 |
| Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader | 174 938 | 163 425 |

Not 7 Ränteintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bank | 16 772 | 16 810 |
| Skattefria ränteintäkter | 5 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar | 11 | 0 |
| | 16 788 | 16 810 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader på bankkulder | 1 029 626 | 1 114 486 |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | 3 | 31 |
| | 1 029 629 | 1 114 517 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -41 193 778 | -40 347 527 |
| Årets avskrivningar | -846 251 | -846 251 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -42 040 029 | -41 193 778 |
| Utgående redovisat värde | 81 627 330 | 82 473 581 |
| Taxeringsvärden byggnader | 76 050 000 | 60 711 000 |
| Taxeringsvärden mark | 21 200 000 | 16 800 000 |
| | 97 250 000 | 77 511 000 |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelar HSB | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 252 | 9 300 |
| Avräkningskonto HSB | 8 043 830 | 5 212 628 |
| | 8 044 082 | 5 221 928 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 95 340 | 89 102 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 705 | 40 040 |
| | 128 045 | 129 142 // |

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

35 279 037 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 718 115 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 61 691 919 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 35 279 037 | 16 473 938 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 27 216 637 | 46 739 851 |
| | 62 495 674 | 63 213 789 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 26 208 | 23 504 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 25 489 | 22 277 |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond | 111 347 | 111 347 |
| Utgående moms | 22 018 | 25 833 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 543 |
| | 185 062 | 183 504 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Fordringar Hyror och avgifter | 675 615 | 656 253 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 146 774 | 229 440 |
| Upplupna räntekostnader | 8 569 | 0 |
| | 830 958 | 885 693 |

Not Eventualförpliktelser

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Pantbrev i fastighet | 104 735 000 | 104 735 000 |
| (varav i eget förvar) | (0) | (0) |
| | 104 735 000 | 104 735 000 // |

Landskrona den ¹⁴ / ¹⁴ 2020



Håkan Andersson
Ordförande



Staffan Aronsson



Anette Christensen



Ismo Grönholm



Cybelle Moss



Christina Heier



Martin Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁴ / ¹⁰ 2020



Anodita Cristea
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 2019.

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 2019 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 uppger, 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 att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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. *AL*



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 2019 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 24/09 2020


Afrodita Cristea

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